

Декабрь Ранний брифинг по поиску и устранению потенциальных проблем со свинцом

Тема: Обновленная документация касательно свинца для владельцев недвижимости; распоряжение о подаче документации; кредитные программы HPD, направленные на выполнение восстановительных работ средней сложности в более старых зданиях, теперь включают финансирование ремонта для удаления красок на основе свинца

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.

В этом бюллетене особое внимание уделяется требованиям к владельцам недвижимости, которые необходимо выполнить к началу нового года, в частности НОВЫМ образцам бланков, а также подготовке владельцев недвижимости к предстоящим аудиторским проверкам документации. Кроме того, в нем приведены обновленные уведомление об аренде / начале срока аренды и заявление об освобождении, а также поправка к Своду нормативных актов г. Нью-Йорка, касающаяся предотвращения отравления свинцом. И наконец, в бюллетене приведены сведения о кредитных программах HPD, направленных на выполнение восстановительных работ средней сложности в более старых зданиях. Такие программы теперь включают финансирование ремонта для удаления красок 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.

Начните 2020 год, соблюдая требования Местного закона № 1 от 2004 года

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 записи об этих действиях в течение не менее 10 лет, а с мая 2020 года они будут обязаны подтверждать выполнение таких действий в рамках ежегодной регистрации права собственности. **В случае невыполнения таких действий и отсутствия записей могут налагаться значительные штрафы.** Чтобы помочь вам соблюдать все требования, департамент HPD подробно описал шаги, которые необходимо предпринимать, и создал образцы бланков, которые владельцы недвижимости могут использовать для подтверждения соответствия требованиям. Эти образцы бланков доступны на веб-сайте HPD, а ссылки на них также приведены ниже.

1. Отправьте ежегодное уведомление, чтобы выяснить, проживает ли в квартире либо регулярно проводит в ней 10 или более часов в неделю ребенок младше шести лет. Если арендатор не отвечает, попытайтесь выяснить это самостоятельно.

- В период с **1 по 16 января** владельцы многоквартирных домов, построенных до 1960 г. (или в 1960–1978 гг., если владелец знает, что при постройке использовались краски на основе свинца), обязаны предоставить [ежегодное уведомление](#) (на английском и [испанском](#) языках) каждому арендатору и затем получить заполненное уведомление от каждого арендатора до 15 февраля.

- о В этом ежегодном уведомлении владелец просит арендатора сообщить, проживает ли в квартире ребенок младше шести лет.
 - о С 1 января 2020 г. термин «**проживает**» означает, что ребенок (как проживающий в квартире, так и просто посещающий ее) регулярно проводит в квартире 10 или более часов в неделю.
 - о **Внимание! Владельцы не могут использовать те же ежегодные уведомления, что и в прошлом году.** Вследствие указанных выше изменений в январе 2020 г. владельцы должны использовать новый бланк. Уведомление, приведенное по ссылке, было обновлено с учетом вышеуказанного определения. (Обратите внимание, что приведенная выше версия уведомления также позволяет владельцу соблюсти требования касательно оконных решеток, поэтому можно выполнить два требования, используя один бланк.)
 - о Все квартиры, в которых проживает ребенок, как определено выше, необходимо проверить на наличие опасностей, связанных с красками на основе свинца, как описано в пункте 2 ниже.
- Сохраняйте доказательство того, что такое уведомление было доставлено, и само заполненное уведомление, полученное от арендатора. Это уведомление является важным, поскольку оно определяет, следует ли владельцу недвижимости выполнять другие необходимые действия, предусмотренные Местным законом № 1, такие как ежегодная проверка и применение безопасных методов ведения работ.
 - Убедитесь, что ваши арендаторы знают, куда передать заполненное 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 либо регулярно проводит в ней 10 или более часов в неделю ребенок младше шести лет. Владелец недвижимости должен вести записи обо всех попытках 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, ДОМН). Такое уведомление владелец должен отправить в ДОМН почтой по следующему адресу:

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

- Копия уведомления, отправленного в ДОМН, также должна храниться у владельца.
 - Департамент HPD разработал специальные бланки, чтобы помочь владельцам документировать отправленные и полученные обратно уведомления, а также все последующие проверки, выполненные, если арендатор не вернул уведомление: [образцы бланков, подтверждающих выполнение требований касательно ежегодных уведомлений](#).
- 2. Проведите ежегодную проверку и удалите поврежденную краску.**
- Как только владелец выяснит, в каких квартирах проживает либо регулярно проводит 10 или более часов в неделю ребенок младше шести лет, он должен осмотреть эти квартиры, чтобы определить наличие потенциальных опасностей, связанных с красками на основе свинца.
 - **Вам не нужно нанимать специалиста для проведения ежегодного осмотра.** Однако HPD настоятельно рекомендует всем, кто выполняет такие проверки, пройти [онлайн-тренинг](#) федерального Департамента жилищного строительства и городского развития (Department of

Housing and Urban Development, HUD) и узнать, на что конкретно следует обращать внимание. Проверка представляет собой осмотр помещения на предмет отслаивающейся краски, наличия поверхностей, которые ребенок может облизывать или жевать (подоконники и пр.) и которые могут подвергаться трению (окрашенные двери и оконные рамы) или ударам, а также поврежденных поверхностей. Необходимо осмотреть все поверхности в каждой комнате жилого помещения, в том числе внутренние части шкафов и шкафчиков. Человек, проводящий проверку, должен документировать обнаруженное, и для этого специалисты HPD создали отдельные образцы бланков: [образцы бланков, подтверждающих выполнение требований касательно ежегодных проверок](#).

- После завершения осмотра владелец обязан предоставить арендатору копию результатов проверки.
- Владелец должен также провести такой осмотр во всех зонах общего пользования (например, в холле, коридоре или на лестничной клетке) здания, где проживает ребенок.
- **Затем владелец должен в кратчайшие сроки выполнить ремонт и устранить поврежденную краску.** Если на поверхности обнаружена отслаивающаяся краска, а у владельца нет документов о том, содержит ли эта краска свинец, он должен предположить, что имеет дело с краской на основе свинца, и нанять надлежащим образом сертифицированного подрядчика для безопасного и быстрого выполнения ремонта либо (если вы считаете, что краска не содержит свинца, например, потому что стена новая) выполнить анализ образца отслоившейся краски и сохранить документальное подтверждение отсутствия в ней свинца. Все документы, касающиеся каких-либо работ, выполненных соответствующими подрядчиками, должны также сохраняться. **Дополнительные сведения о безопасных методах ведения работ см. в пункте 4 ниже.**

3. Выполните необходимые работы в незаселенных квартирах.

Когда арендатор выезжает из квартиры, согласно Местному закону № 1 владелец недвижимости обязан предпринять определенные меры, связанные с красками на основе свинца, чтобы обеспечить безопасность помещения до заселения в него нового арендатора (независимо от того, есть ли у нового арендатора ребенок на момент заселения). Это называется **повторной сдачей** жилья.

Владельцы недвижимости должны:

- Устранить все опасности, связанные с красками на основе свинца, и любые обуславливающие их дефекты, если таковые существуют. 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 прямки в квартире, чтобы они были гладкими и легко очищаемыми.

При этом следует применять безопасные методы ведения работ, описанные в пункте 4 ниже. Затем владелец недвижимости должен подтвердить соответствие требованиям к повторной сдаче жилья, предоставив новому арендатору [уведомление об аренде / начале срока аренды](#) (эта версия вступает в силу 1 января 2020 г.) вместе с договором аренды и прочей документацией (по требованию арендатора), а

также [брошюру](#) DOHMH. Требования к **уведомлению об аренде / начале срока аренды** подробно описаны ниже. Специалисты HPD создали образцы бланков для владельцев недвижимости, с помощью которых можно документировать проверки, выполненные перед повторной сдачей жилья: [образцы бланков, подтверждающих выполнение требований касательно повторной сдачи освободившегося жилья](#).

4. Применяйте безопасные методы ведения работ на протяжении всего года.

Согласно Местному закону № 1 от 2004 г., владельцы недвижимости должны сохранять доказательства того, что безопасные методы ведения работ применялись при выполнении всех ремонтных работ, которые затрагивали более 2 квадратных футов поверхности, окрашенной краской, которая содержит или может содержать свинец, в квартире или зоне общего пользования здания, где проживает ребенок младше 6 лет.

- В перечисленных далее ситуациях владелец недвижимости должен прибегать к услугам подрядчиков, сертифицированных федеральным [Агентством по охране окружающей среды](#) (Environmental Protection Agency, EPA) и требования к сертификации повышаются: выполняемые работы затрагивают более 100 квадратных футов окрашенной поверхности, либо требуется демонтаж двух и более окон, либо работы выполняются в ответ на постановление о нарушении или конкретно с целью удаления краски.
- Для выполнения работ, которые не отвечают указанным повышенным требованиям, владелец недвижимости должен нанять фирму-подрядчика, которая имеет сертификат EPA на выполнение ремонтных, реставрационных и малярных работ (Renovation, Repair and Painting, RRP). На сайте EPA доступна подробная [информация о программе RRP](#). После завершения работ эксперт по оценке риска или ведущий инспектор, сертифицированный EPA, должен взять пробы пыли, чтобы убедиться, что она не содержит свинца либо его содержание ниже уровней, предусмотренных Местным законом № 1 и правилами HPD. Владельцы недвижимости должны хранить копии сертификатов фирм и специалистов, привлекаемых для выполнения работ и взятия проб пыли, а также результаты анализа образцов пыли и все счета за услуги и документы о выполненных работах.
- Требования касательно сертификации RRP также распространяются на сантехников, электриков, столяров и т. д., если при выполнении ими каких-либо работ может быть повреждена краска.
- Подробные сведения о безопасных методах ведения работ можно найти в [Руководстве HPD по методам ведения работ в соответствии с Местным законом № 1 от 2004 г.](#) и в [бюллетене](#) HPD за сентябрь.
- Несоблюдение правил касательно безопасных методов ведения работ может привести к выдаче постановлений о нарушениях Департаментом градостроительства (Department of Buildings, DOB) и Департаментом здравоохранения и психической гигиены.

Специалисты HPD разработали бланк, который поможет владельцу недвижимости определить, когда применяются требования Местного закона № 1 касательно документирования безопасных методов ведения работ: [образец бланка, подтверждающего выполнение требований касательно безопасных методов ведения работ](#).

Аудиторская проверка документации владельца недвижимости

HPD начнет проводить упреждающие аудиторские проверки описанных выше документов и записей, касающихся свинца, чтобы определить, выполняет ли владелец недвижимости требования Местного закона № 1 от 2004 г. HPD определит многоквартирные дома, построенные до

1960 г., для которых будут проведены аудиторские проверки (по категориям, указанным в законе), и выдаст распоряжение о подаче документации.

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

- Копии записей о предоставлении и получении обратно ежегодных уведомлений.
- Копии записей о выполненных ежегодных проверках.
- Копии записей о работах, выполненных для устранения нарушений и опасностей, связанных с красками на основе свинца, в частности документы о примененных методах ведения работ.
- Копии записей 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 записей 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.

Распоряжение о подаче документации выдается вместе с несколькими affidavits, которые необходимо заполнить. Владельцу недвижимости, который не отреагирует на Распоряжение о подаче документации, будет незамедлительно выдано постановление об опасном нарушении класса C 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.

Обновленные документы, необходимые каждому владельцу недвижимости

Уведомление об аренде / начале срока аренды: Владельцы недвижимости обязаны предоставить новым арендаторам [уведомление об аренде / начале срока аренды для предотвращения опасностей, связанных с красками на основе свинца](#) (эта версия вступает в силу 1 января 2020 г.), для запроса информации о том, проживает ли в квартире (либо регулярно проводит в ней 10 или более часов в неделю) ребенок младше шести лет, а также [брошюру](#) ДОНМН. Владельцы недвижимости также должны подтвердить в этом уведомлении, что они выполнили работы, необходимые при повторной сдаче жилья, до заселения в квартиру новых жильцов. Такое уведомление также требуется при продлении срока аренды.

Заявление об освобождении: владельцы недвижимости могут нанимать сертифицированные компании для проведения анализов с целью выявления в здании красок на основе свинца и принимать упреждающие меры, чтобы снизить риск привлечения к ответственности в связи с наличием таких красок. Местный закон № 1 предусматривает освобождение от исполнения определенных положений закона на основании проведения необходимых анализов и предоставления соответствующих документов. Обновленное [Заявление об освобождении](#), составленное HPD, теперь включает подробные инструкции и необходимые affidavits. Вскоре HPD выпустит бюллетень с более подробной информацией о процессе подачи заявления об освобождении.

Применение измененных правил касательно предотвращения отравления свинцом

[Уведомление о применении изменений в правилах касательно предотвращения отравления свинцом](#) включает поправки к Своду нормативных актов г. Нью-Йорка (Rules of the City of New York, RCNY). Эти правила разъясняют, что владельцы многоквартирных домов могут подать заявление об освобождении от соблюдения требований Местного закона № 1, если они могут доказать, что их здания являются «свободными от свинца» и безопасными (т. е. не создают риска отравления свинцом). Освобождение может предоставляться как для отдельных жилых помещений, так и для всего здания. Чтобы получить освобождение, подтверждающее отсутствие риска отравления свинцом, необходимо провести анализы и предоставить документы, удостоверяющие, что в квартире или здании нет красок на основе свинца, поскольку либо получены отрицательные результаты анализов, либо все краски на основе свинца были полностью удалены. Кроме того, необходимо провести анализы и предоставить документы, удостоверяющие, что поверхности, окрашенные красками на основе свинца, были изолированы или герметизированы.

Правила HPD, касающиеся красок на основе свинца, также были обновлены в соответствии с Местным законом № 70 от 2019 г., согласно которому департамент HPD должен проводить аудиторские проверки не менее чем в 200 зданиях за финансовый год, чтобы убедиться, что владельцы недвижимости соблюдают требования Местного закона № 1 и хранят все необходимые записи и документы. Принятые правила определяют, когда должны быть представлены такие записи и документы, а также позволяют департаменту в случае необходимости требовать такие записи и документы при любых других обстоятельствах на собственное усмотрение. Принятые правила также содержат описание записей и документов, которые необходимо хранить и представлять для аудиторской проверки по письменному запросу.

Кредитные программы HPD, направленные на выполнение восстановительных работ средней сложности в более старых зданиях, теперь включают финансирование ремонта для удаления красок на основе свинца

Для владельцев зданий с 3 или более квартирами, нуждающимися в ремонте и (или) замене основных систем и конструкций, существуют две программы кредитования HPD, которые предлагают доступное финансирование восстановительных работ:

- **Программа кредитования на восстановление многоквартирных зданий (Multifamily Housing Rehabilitation Loan Program, HRP)** предлагает ссуды с низкой процентной ставкой (до 3 %) для финансирования замены основных систем и конструкций здания, включая замену крыш и окон, возведение ограждающих конструкций здания (Местный закон № 11) и расшивку швов, а также модернизацию системы отопления, водопроводно-канализационной сети и (или) электропроводки. Подробные сведения см. на [сайте HRP](#).
- **Программа сохранения экологичного жилья (Green Housing Preservation Program, GHPP)** предоставляет беспроцентные условно-безвозвратные займы для финансирования мероприятий по повышению энергоэффективности и экономии водных ресурсов, а также возвратные ссуды с низкой процентной ставкой (до 3 %) для финансирования модернизации систем, нуждающихся в ремонте, включая замену крыш, окон и котлов. Объем проектных работ должен включать меры по повышению энергоэффективности, которые, согласно прогнозам, позволят снизить годовое потребление энергии (отопление и электричество) не менее чем на 20 %, что будет определено по

результатам аудита энергопотребления, проведенного третьей стороной. Подробные сведения см. на [веб-странице GHPP](#).

В настоящее время в рамках городской инициативы Lead-Free NYC обе программы также предлагают условно-безвозвратные ссуды со ставкой 0 % в размере до 10 000 долларов на одну жилищную единицу для финансирования работ по удалению красок на основе свинца в соответствующих критериям зданиях, построенных до 1960 г., которые сдаются в аренду. Анализы и (или) проверки на наличие свинца, которые проводит НРД, абсолютно бесплатны для владельцев недвижимости. Благодаря этой инициативе владельцы недвижимости получают необходимую помощь, что позволяет им делать свои здания более безопасными для здоровья нынешних и будущих арендаторов, а также соблюдать требования законодательства штата Нью-Йорк в отношении свинца.

Финансирование мероприятий, направленных на уменьшение содержания свинца, через эти программы доступно **только** в сочетании с выполнением большего объема восстановительных работ средней сложности.

Чтобы получить более подробную информацию, отправьте запрос на адрес электронной почты hpdpres@hpd.nyc.gov.