

Бюллетень для владельцев недвижимости — февраль 2020 г.

С целью обеспечения соблюдения Жилищно-эксплуатационных норм г. Нью-Йорка (New York City Housing Maintenance Code), Закона штата Нью-Йорк о многоквартирных домах (New York State Multiple Dwelling Law) и других соответствующих правил города Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда (Department of Housing Preservation and Development, HPD) периодически направляет владельцам жилых домов обновленную информацию о новых законодательных актах, а также сведения о доступных материалах и ресурсах.

В этом бюллетене особое внимание уделяется обязанностям владельцев недвижимости в отношении срочного ремонта, ежегодных уведомлений о наличии оконных решеток и колпачков для регуляторов кухонных плит, подачи ежегодного отчета о наличии клопов и устранения опасностей, связанных с бытовыми аллергенами. В бюллетене также представлена информация о Программе применения принудительных мер (Alternative Enforcement Program, AEP) и т. д.

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.

Выполнение срочного ремонта департаментом HPD

Владельцы недвижимости должны незамедлительно реагировать на выданные HPD уведомления о нарушениях класса «С», представляющих непосредственную опасность. Если владельцы жилья в срочном порядке не устранят нарушения, представляющие опасность, HPD может принять соответствующие меры на основании положений [Программы срочного ремонта \(Emergency Repair Program, ERP\)](#).

HPD может проводить работы по срочному ремонту:

- для устранения нарушений и выполнения распоряжений об устранении опасностей класса «С»;
- по распоряжению [Департамента градостроительства г. Нью-Йорка \(Department of Buildings, DOB\)](#), в соответствии с оповещениями о чрезвычайных ситуациях или направлениями для устранения некоторых нарушений, касающихся лифтов;
- по распоряжению руководителя [Департамента здравоохранения и психической гигиены г. Нью-Йорка \(Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH\)](#);
- для устранения нарушения других жилищных условий.

Вся работа такого типа проводится в здании, где возникла необходимость в ней. Администрация города соблюдает законы, регулирующие закупки, заключение договоров и выплату заработной платы. В сочетании с административными сборами, добавляющимися к стоимости ремонта, это приводит к тому, что такие работы неизбежно обойдутся значительно дороже, чем в случае их самостоятельного выполнения владельцем. Администрация города через [Департамент финансов г. Нью-Йорка \(Department of Finance, DOF\)](#) выставит счет, в который будет включена стоимость срочного ремонта, а также соответствующие сборы и (или) расходы за вызов специалиста по ремонту для устранения неисправностей. Если владелец не уплатит причитающуюся сумму, администрация города наложит на имущество арест в обеспечение уплаты. На сумму задолженности будут начисляться проценты, а в случае неуплаты заложенное имущество может быть продано и (или) на него может быть обращено взыскание для получения суммы задолженности.

Ежегодное уведомление о наличии оконных решеток

Вы обязаны в период с 1 по 15 января разослать всем своим арендаторам [ежегодное уведомление о наличии оконных решеток](#) с просьбой о том, чтобы арендатор уведомил вас о проживании в квартире детей младше 10 лет. Если в квартире проживают дети в возрасте 10 лет и младше или если арендатор требует установить решетки на окна по иной причине, вы должны предоставить и надлежащим образом установить утвержденные оконные решетки, в том числе в ванных комнатах на первом этаже и на окнах квартир, выходящих на балкон или террасу, а также на всех окнах в зоне общего пользования, при их наличии в здании. Исключением являются окна, которые открываются на пожарную лестницу, и окна на первом этаже, которые являются предусмотренными запасными выходами в здании, где есть пожарные лестницы на втором этаже и выше. Если ваше здание было построено до 1960 года, вы можете отправить своим арендаторам общее [ежегодное уведомление](#), согласно которому они должны сообщить вам, проживают ли дети младше 6 лет в квартире, на которую распространяются требования по уведомлению о наличии краски на основе свинца, и проживают ли дети в возрасте 10 лет и младше в квартире, на которую распространяются требования по установке оконных решеток.

Если вы не получите ответ от своего арендатора до 15 февраля, вы должны будете осмотреть квартиру, чтобы определить, проживают ли там дети в возрасте 10 лет или младше. Если в квартире проживают дети, вы должны проверить, правильно ли установлены и обслуживаются утвержденные оконные решетки. Вы должны принять разумные меры, чтобы найти подходящее время для осмотра, а затем — для выполнения установки или ремонта при необходимости. Если арендатор отказывается вам в доступе в квартиру, и вам не удастся осмотреть ее и выполнить необходимые процедуры по

установке или ремонту оконных решеток до 1 марта, вы должны сообщить об этой ситуации в письме и отправить его по такому адресу:

Department of Health and Mental Hygiene — Window Falls Prevention Program
125 Worth Street, Ninth Floor, CN59A
New York, NY 10013

Вместе с письмом необходимо предоставить список арендаторов в вашем (-их) здании (-ях), которые не выполнили требования. Также в письме должны быть указаны:

- Ваши имя, фамилия и контактные данные.
- Дата и время, когда вы уведомили арендатора о необходимости осмотра квартиры.
- Дата и время, когда вы приходили, чтобы совершить осмотр (в том числе в выходные и в вечернее время).
- Номера квартир, а также имена, фамилии и контактные данные арендаторов, которые не выполняют требования.

Дополнительную информацию для арендодателей по установке оконных решеток можно найти на [веб-сайте Департамента здравоохранения и психической гигиены](#).

Ежегодное уведомление о наличии колпачков для регуляторов кухонных плит

Владельцы многоквартирных домов также обязаны направлять арендаторам [ежегодное уведомление](#) (доступно на разных языках на веб-странице HPD, посвященной [установке колпачков для регуляторов кухонных плит](#)), в котором должна содержаться следующая информация:

- колпачки для регуляторов кухонных плит будут доступны в течение тридцати дней с даты рассылки ежегодного уведомления;
- владелец обязан предоставлять колпачки для регуляторов кухонных плит любой семье, обратившейся с соответствующим запросом, независимо от наличия в квартире детей в возрасте до шести лет;
- арендаторы могут отказаться от колпачков для регуляторов кухонных плит, направив арендодателю письменный отказ. Если арендатор не предоставляет письменный отказ, владелец по-прежнему обязан предоставить колпачки любой семье, в которой, по имеющейся у него информации или по обоснованному предположению, могут проживать дети в возрасте до шести лет.

Владелец обязан хранить документальное подтверждение всех уведомлений об отказе от установки колпачков для регуляторов кухонных плит, уведомлений с запросами на

предоставление колпачков для регуляторов кухонных плит, а также документальное подтверждение того, что владелец пытался предоставить колпачки для регуляторов кухонных плит семье, в которой, по имеющейся у него информации или по обоснованному предположению, могут проживать дети в возрасте до шести лет. Владельцам не нужно предоставлять такие уведомления в HPD.

Требования касательно сообщения о наличии клопов

Срок подачи ежегодного отчета о наличии клопов истек. Если вы не подали отчет в период с 1 по 31 декабря 2019 года, вам может быть выдано уведомление о нарушении. Вы можете устранить нарушение, подав отчет в любое время.

1. Подайте в HPD ежегодный отчет о наличии клопов

Все владельцы многоквартирных домов должны попытаться получить сведения о заражении клопами у арендаторов или владельцев квартир, включая информацию о том, были ли приняты меры по ликвидации заражения и возникали ли очаги заражения повторно. Данную информацию необходимо ежегодно передавать в HPD путем подачи формы [ежегодного отчета о наличии клопов](#).

2. Предоставьте арендаторам копии годового отчета

После составления годового отчета владелец должен либо предоставить его копию каждому арендатору после заключения нового договора аренды или продления существующего договора, либо разместить соответствующее уведомление на видном месте в своем многоквартирном доме. Владелец также должен распространить или выставить на всеобщее обозрение [брошюру](#) с информацией о мерах профилактики, обнаружения и устранения клопов.

3. Предоставьте новым арендаторам форму для раскрытия сведений о наличии клопов в соответствии с законодательством штата Нью-Йорк

Обратите внимание, что в соответствии с законодательством штата Нью-Йорк владельцы недвижимости обязаны раскрывать новым арендаторам сведения о случаях заражения клопами за последний год путем предоставления [специальной формы](#). Для получения подробной информации посетите веб-сайт [Жилищно-коммунальной администрации штата Нью-Йорк \(Homes and Community Renewal, HCR\)](#).

Если вы не можете подать отчет онлайн, скачайте форму на веб-странице <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/bedbugs.page>.

Опасности, связанные с бытовыми аллергенами

В соответствии с [Местным законом № 55 от 2018 г.](#) владельцы многоквартирных домов обязаны:

- Ежегодно проверять квартиры на наличие опасностей, связанных с бытовыми аллергенами, таких как мыши, тараканы, крысы и плесень, а также реагировать на любые жалобы, полученные непосредственно от арендаторов или HPD. Перед вселением новых арендаторов проверять, чтобы незанятые квартиры были тщательно убраны и чтобы в них не было вредителей и плесени.
 - [Пример отчета о проверке](#)
- Предоставлять [Информационный бюллетень о том, что следует знать арендаторам и владельцам недвижимости о бытовых аллергенах и Местном законе № 55](#), а также уведомление, в котором четко указаны обязанности владельца по устранению бытовых аллергенов.
- Устранять очаги заражения вредителями. Для этого следует использовать методы **комплексной борьбы с вредителями**. При оценке и устранении причин заражения (таких как влага) необходимо соблюдать безопасные методы ведения работ, описанные в разделе 27-2017.9 Местного закона № 55 и в разделе 54-04 главы 28 Свода нормативных актов г. Нью-Йорка. [Требования в отношении комплексной борьбы с вредителями.](#)
- Устранять причины появления плесени. Для получения дополнительной информации об устранении плесени и о конкретных требованиях к вашему зданию (методы ведения работ и требования к подрядчикам) посетите нашу веб-страницу, посвященную [опасностям, связанным с аллергенами](#).

Программа АЕР

Ориентировочно 31 января каждого года HPD выбирает 250 многоквартирных домов, крайне нуждающихся в ремонте, для участия в [программе АЕР](#). Среди критериев отбора — количество нарушений Кодекса жилищно-эксплуатационных норм класса «В» (угроза) и класса «С» (непосредственная опасность), а также стоимость расходов в долларах на аварийный ремонт, выполненный HPD. Если нарушения не будут устранены, это может привести к расходам на аварийный ремонт, залогу имущества и значительным сборам.

В случае зачисления в эту программу здание будет подвергаться частым проверкам, выдаче распоряжений об устранении нарушений, требующих замены систем в здании, и значительным сборам. Для предотвращения зачисления вашего здания в эту программу своевременно устраняйте проблемы и исправляйте нарушения класса С.

Напоминания

[Ежегодные уведомления о краске на основе свинца](#) необходимо разослать в январе, а собрать заполненные уведомления — в январе и феврале. Мы создали образцы необходимых уведомлений и форм для отслеживания вашего соответствия этим требованиям. Вы можете найти их на веб-сайте HPD.

Сейчас в г. Нью-Йорке в разгаре [отопительный сезон](#). Он начинается 1 октября и заканчивается 31 мая. В течение этого периода владельцы недвижимости обязаны обеспечить температуру в помещении не ниже 20° C (68° F), если температура воздуха днем (с 06:00 до 22:00) опустится ниже 13° C (55° F). С 22:00 до 06:00 минимальная температура в жилых помещениях должна составлять 17° C (62° F) независимо от наружной температуры.

Срок [регистрации недвижимости](#) истек, и в случае непредоставления документов вам будут выданы уведомления о нарушениях. Для получения дополнительной информации о том, кому необходимо пройти регистрацию и как это сделать, посетите веб-страницу HPD или позвоните в отдел помощи по вопросам регистрации (Registration Assistance Unit) по номеру 212-863-7000.

Зарегистрируйтесь на веб-сайте [Notify NYC](#) — официальном информационном ресурсе г. Нью-Йорка, посвященном оповещению населения о чрезвычайных ситуациях. После этого вы будете получать уведомления обо всех чрезвычайных событиях в вашем районе и сможете подготовиться к ним. Вы также можете зарегистрироваться в программе Notify NYC, позвонив по номеру 311 или загрузив приложение Notifying NYC на свое устройство на базе iOS или Android.

Примите участие в наших [предстоящих тренингах](#). В соответствии с Законом о борьбе с астмой в жилых помещениях (Местным законом № 55 от 2018 г.) владельцы жилых домов г. Нью-Йорка обязаны принимать меры по борьбе с мышами, крысами, тараканами и плесенью, которые являются общепризнанными бытовыми аллергенами. Приглашаем вас на углубленные тренинги, которые состоятся во вторник 18 февраля и в понедельник 23 марта. Во время тренинга мы обсудим обязанности владельцев недвижимости по выявлению и устранению опасных бытовых аллергенов и вредителей. Кроме этого, мы рассмотрим требования HPD к ежегодной проверке, случаи, когда следует обращаться к лицензированному специалисту, и способы устранения нарушений. Подробнее о регистрации можно узнать на веб-странице, посвященной [событиям и мероприятиям HPD](#).