



№25 Защитные оконные решетки

The New York City Health Code (Кодекс здоровья Нью-Йорка) [S. 131.15] обязывает владельцев многоквартирных жилых домов (с 3 квартирами или более) в г. Нью-Йорке установить и обслуживать защитные оконные решетки, а также обеспечить их установку и обслуживание, если в жилье проживает ребенок (или дети) в возрасте 10 лет или младше. Бездетные арендаторы либо арендаторы, чьи дети в данном жилье не проживают, также вправе потребовать и получить оконные защитные решетки, если они им требуются по какой-либо причине.

Утвержденные NYC Department of Health (DOH, Департаментом здравоохранения Нью-Йорка) защитные оконные решетки должны быть надлежащим образом установлены в соответствии с требованиям DOH на всех окнах, включая окна ванной комнаты, за исключением окон, обеспечивающих доступ к пожарному выходу. В случае зданий с **аварийными пожарными выходами** выше первого и второго этажа (но не ниже), окно должно быть оставлено без защитной решетки для обеспечения запасного выхода из помещения [решение 4.10 NYC Building Department (Управления по строительству Нью-Йорка)].

Владелец жилого помещения, в отношении которого действуют условия стабилизации или контроля арендной платы, вправе взыскать с арендатора временную доплату. Максимальная сумма указанной временной доплаты не может превышать 10 долларов за каждую оконную решетку. Арендатор вправе выбрать вариант выплаты: одновременно либо равными долями ежемесячно в течение одного, двух или трех лет. **Вышеуказанный платеж не является частью базовой арендной платы за помещение.** Первый месячный платеж может быть получен в первый день месяца, **после** того как будет выполнена установка, без официального решения New York State Division of Housing and Community Renewal (DHCR). Если арендатор выезжает из помещения до момента выплаты всей суммы доплаты, он обязан выплатить остаток суммы незамедлительно. Хозяин жилья вправе вычесть оставшуюся невыплаченную часть из страхового депозита арендатора. Если в помещение, в котором для предыдущего арендатора были установлены защитные оконные решетки, въезжает новый арендатор, ему не может быть предъявлено требование об их оплате. Если защитные оконные решетки были полностью оплачены, но хозяин жилья заменяет их в связи с ремонтом или заменой окон, запрещается повторно взимать доплату в данном жилом помещении с проживающего на тот момент или последующего арендатора.

Получатели государственной помощи, владельцы сертификатов Section 8, семьи, получающие либо льготы Senior Citizen Rent Increase Exemption (SCRIE, льгота против повышения аренды для глав семьи в возрасте от 62 лет) или Disability Rent Increase Exemption (DRIE, льгота против повышения аренды инвалидам), Supplemental Security Income (SSI, дополнительное социальное пособие) или State payments under Section 209 of the Social Service Law (государственные пособия в рамках раздела 209 Закона о социальных службах) не обязаны выплачивать вышеуказанные средства за свой счет. Вместо этого двусторонним чеком, оформленным местным Income Maintenance Centers (Центры поддержки доходов), Human Resources Administration (Управление по трудовым ресурсам) производит возмещение хозяевам жилья после того, как арендатор представит подробный счет по результатам установки защитных оконных решеток у хозяина жилья. Получатели SSI или субсидий Section 209 вправе обратиться в свой Social Services District Office (окружной офис социальных служб) с подробным счетом от хозяина жилья по результатам установки защитных оконных решеток.

Владельцы многоквартирных жилых домов несут дополнительную ответственность за установку защитных оконных решеток в помещениях общего пользования, если в здании проживает ребенок в возрасте десяти лет или младше. Не допускается возлагать на арендаторов, проживающих в здании, обязанность компенсировать стоимость защитных оконных решеток, установленных в помещениях общего пользования.

Ежегодно с 1 по 15 января хозяева жилья обязаны выполнить требования DOH (Департамента здравоохранения) и NYC Administrative Code (Административного кодекса Нью-Йорка) (S.17-123) и направить либо вручить каждому арендатору или жильцу утвержденную DOH форму на английском и испанском языках. Арендатор обязан заполнить форму и вернуть ее хозяину жилья с информацией о том, проживают ли в жилом помещении дети в возрасте десяти лет или младше, или о том, что жилец желает получить защитные оконные решетки по какой-либо иной причине.

Несоблюдение хозяином жилья или арендатором вышеуказанной процедуры является нарушением NYC Administrative Code (17-123). Хозяева жилья также обязаны приложить утвержденное DOH специальное Notice To Tenant (Уведомление Арендатору) («Приложение А») к нижеследующим документам: (1) ко всем **vacancy leases** (договорам аренды свободного помещения) и (2) ко всем **renewal leases** (соглашениям о продлении договора аренды).

Защитные оконные решетки и их установка должны соответствовать требованиям DOH. В противном случае собственник допустит нарушение и на него будет возложена обязанность произвести замену или устранить нарушение. Временная доплата разрешается только в отношении утвержденных DOH и надлежащим образом установленных защитных оконных решеток. DOH по запросу предоставляет хозяевам жилья перечень утвержденных производителей защитных оконных решеток и соответствующих требований.

Хозяева жилья и арендаторы могут получить дополнительную информацию и помощь в отношении процедур уведомления и требований DOH, а также Annual Notice to Tenant (ежегодного уведомления арендатору) или Occupant forms (форм для жильцов) («Приложение В»), позвонив в New York City Citizens Service Center (Центр обслуживания граждан г. Нью-Йорка) по номеру 311 или посетив веб-сайт nyc.gov/311.

Арендатору, считающему, что хозяин жилья не выполнил требования в отношении защитных оконных решеток, необходимо обсудить данный вопрос с хозяином. Если хозяин жилья не реагирует на обращение арендатора, арендатор может сообщить о не исполняющем требования хозяине жилья или о ненадлежащим образом установленных защитных оконных решетках в New York City Citizens Service Center по телефону 311 или через Интернет на веб-сайте nyc.gov/311.

Квартиросъемщики или владельцы с вопросами в отношении временной надбавки могут обращаться в Отдел восстановления жилищного фонда и общественных ресурсов (DHCR). Контактные данные Отдела DHCR приведены в конце этого информационного бюллетеня.

Чтобы получить дополнительную информацию или помощь, посетите арендное бюро вашего градообразующего района (боро).

Queens
92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan
25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn
55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx
1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan
163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Westchester
75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601