ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ ДЛЯ АРЕНДОДАТЕЛЯ ПО ПРОГРАММЕ HCV

Редакция за июль 2024 года **Том 1, выпуск 1**

ЧТО ТАКОЕ ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ

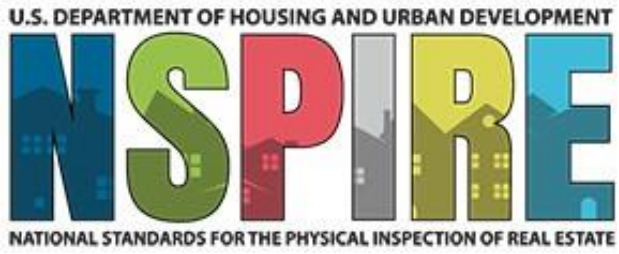
Мы представляем вам информационный бюллетень для арендодателя по программе HCV! Данный информационный бюллетень описывает для арендодателей инструменты обеспечения соблюдения требований по качеству жилья в соответствии с нормативными актами, опубликованными Департаментом жилищного строительства и реконструкции городских районов Соединенных Штатов (“HUD”). Данный информационный бюллетень выпускается по мере необходимости обновления информации. Данный информационный бюллетень *не* является исчерпывающим ресурсом и *не* является самостоятельным руководством по соблюдению требований ваучерной программы выбора жилья.

Данный выпуск информационного бюллетеня для арендодателей по программе HCV представляет базовый обзор стандартов NSPIRE, в нем указаны ресурсы дополнительной информации и, в частности, описаны требования к пожарной сигнализации. Вопросы касательно данного письма или требований HUD можно направлять вашему администратору на месте.

ВСТУПАЕТ В СИЛУ 29 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
ДЛЯ ВСЕХ СИГНАЛИЗАТОРОВ ДЫМА С
БАТАРЕЙНЫМ ПИТАНИЕМ ТРЕБУЮТСЯ ГЕРМЕТИЧНЫЕ БАТАРЕИ

ЧТО ТАКОЕ NSPIRE

HUD издал новые требования к проверке жилых квартир Секции 8, именуемые Национальными стандартами фактической проверки недвижимости (“NSPIRE”). Этот регламент заменяет действующие стандарты качества жилья (“HQS”) для жилых квартир Секции 8. **NYS HCR перейдет на стандарты NSPIRE 1 января 2025** года.



HUD опубликовал окончательный регламент для NSPIRE 11 мая 2023 года. Согласно этому окончательному регламенту, NSPIRE "устанавливает новый подход к определению и оценке качества жилья". Уведомление PIH 2023-28. Цель NSPIRE - обеспечить, чтобы жители комплексов HUD, включая жильцов Секции 8, проживали в безопасных, пригодных для жилья помещениях. NSPIRE также гарантирует, что предметы и компоненты, расположенные внутри строений, снаружи строений и внутри квартир HUD, "функционально пригодны, работоспособны и не представляют угрозы для здоровья и безопасности".

NSPIRE предусматривает для арендодателей следующие преимущества:

- Более частные проверки
- Возможность участия в разработке стандартов
- Доступ к данным инспекций
- Надежные данные и репрезентативные отчеты по управлению портфелем ценных бумаг и оценкой рисков

СТАНДАРТЫ И НЕДОСТАТКИ NSPIRE

NSPIRE располагает 63 стандартами, каждый из которых включает список недостатков, учитываемых в соответствии с данным стандартом. Эти недостатки могут проявляться в некоторых или во всех областях, подлежащих проверке.
Недостатки классифицируются по степени тяжести; категории включают "Незначительные", "Умеренные", "Серьезные" и "Представляющие угрозу для жизни".

Категория "Угроза для жизни" (“LT”) включает недостатки, которые, если они проявляются в доме или на участке, представляют высокий риск смерти для проживающего. Их следует устранять в течение 24 часов с момента обнаружения.

К категории "Серьезных" относятся недостатки, которые, будучи очевидными в доме или на участке, представляют собой высокий риск постоянной нетрудоспособности, серьезных травм или заболеваний для проживающего или серьезно угрожают физической безопасности проживающего или его имущества. Их следует устранять в течение 30 дней.

К "Умеренным" недостаткам относятся те, которые, будучи очевидными в доме или на участке, представляют умеренный риск неблагоприятного медицинского события, требующего посещения врача; причиняют временный вред; или, если их не устранять, вызывают или ухудшают хроническое состояние, которое может иметь долгосрочные негативные последствия для здоровья; или ставят под угрозу физическую безопасность жильцов или их имущества. Их следует устранять в течение 30 дней.

К категории "Незначительных" относятся недостатки, которые имеют решающее значение для пригодности к проживанию, но не представляют существенной угрозы для здоровья или безопасности проживающего. Они считаются "допустимыми" и не предусматривают срока для устранения.

Если недостаток не устранен в установленные сроки, PHA должно инициировать принудительное исполнение договора HAP, что может предусматривать удержание или отмену выплат помощи, прекращение действия договора или переселение.

СТАНДАРТНАЯ ПОДСВЕТКА NSPIRE: ДЫМОВАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ

С 29 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА ДЛЯ ВСЕХ ДЕТЕКТОРОВ ДЫМА С ПИТАНИЕМ ОТ БАТАРЕИ ТРЕБУЮТСЯ ГЕРМЕТИЧНЫЕ БАТАРЕИ

Пожарная безопасность имеет решающее значение для обеспечения жильцов безопасными и пригодными для проживания условиями проживания. Пожар невероятно опасен и представляет собой угрозу жизни, поэтому один из самых важных стандартов NSPIRE касается пожарной сигнализации. Стандарт пожарной сигнализации предусматривает три различных недостатка, каждый из которых опасен для жизни (“LT”) и должен быть устранен в течение **24 часов**.

Пожарная сигнализация - это автономное устройство, которое обнаруживает наличие дыма, как правило, в качестве индикатора пожара, и подает визуальный или звуковой сигнал в качестве предупреждения. Место проверки пожарной сигнализации - как внутри зданий, так и внутри жилых помещений.

- Пожарная сигнализация должна быть установлена высоко на стенах или потолке.
    - При установке на потолке пожарная сигнализация должна находиться на расстоянии более 4 дюймов от стены.
    - При установке на стене верхний край устройства пожарной сигнализации не может располагаться ближе четырех дюймов или дальше 12 дюймов
- Пожарная сигнализация должна быть установлена на расстоянии не менее 10 футов от кухонных приборов.
- Пожарная сигнализация ***не*** должна:
    - Устанавливаться вблизи окон, дверей или воздуховодов, где сквозняки могут помешать ее работе
    - Быть окрашена, на нее не следует наклеивать декоративные наклейки или украшения
- В устройстве должен быть предусмотрен минимально один детектор дыма, оно должно работать на батарейках или от сети, иметь надлежащее рабочее состояние и находиться в следующих местах:
    - На каждом этаже жилого помещения;
    - Внутри каждой спальни;
    - В пределах 21 фута от любой двери в спальню; расстояние измеряется вдоль траектории движения; и
    - Если детектор дыма, установленный вне спальни, отделен от соседней жилой зоны дверью, детектор дыма также должен быть установлен со стороны жилой зоны за дверью.
- Если пожарная сигнализация работает на батарейках, то в ней должна быть установлена *герметичная батарея*. Герметичной батареи хватает на весь срок службы сигнализации, который составляет 10 лет.

НЕДОСТАТКИ В СООТВЕТСТВИИ СО СТАНДАРТОМ ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ

Недостаток 1: Пожарная сигнализация установлена в несоответствующем месте

Это относится к категории опасных для жизни недостатков и его следует устранить в течение 24 часов. Этот недостаток относится как к помещению, так и к внутренним зонам контроля, когда:

- Пожарная сигнализация установлена не в каждой спальне *и*
- Пожарная сигнализация не установлена за пределами спальни *и*
- Пожарная сигнализация установлена не на каждом этаже.

Недостаток 2: Неисправная пожарная сигнализация

Это относится к категории опасных для жизни недостатков и его следует устранить в течение 24 часов. Данный недостаток относится как к жилому помещению, так и к зонам внутреннего контроля, когда пожарная сигнализация закрывается посторонним предметом, включая, помимо прочего, пластиковый пакет, шапочку для душа, стяжку на молнии, краску или малярный скотч.

Недостаток 3: При тестировании пожарная сигнализация не выдает звукового или визуального сигнала тревоги

Это относится к категории опасных для жизни недостатков и его следует устранить в течение 24 часов. Этот недостаток относится как к жилому помещению, так и к зонам внутреннего контроля, когда пожарная сигнализация при тестировании не подает звукового или визуального сигнала тревоги. Это также относится к случаям, когда сигнал тревоги не прекращается после проверки.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ ДЛЯ NSPIRE

Более подробная информация о стандартах NSPIRE представлена на следующих ресурсах:

- 88 FR 30442: Закон о защите потребителей и помощи со стороны органов регулирования при экономическом росте: Внедрение Национальных стандартов физического осмотра недвижимости (NSPIRE)
  - https://www.federalregister.gov/documents/2023/05/11/2023-09693/economic- growth-regulatory-relief-and-consumer-protection-act-implementation-of-national- standards
- Окончательные стандарты
  - https://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/6092-N- 05nspire_final_standards.pdf
- Готовый вебинар (PDF)
  - https://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/Joint%20HCV%20NSPIRE%20Policy%20Webinar.pdf
- Как читать стандарт NSPIRE (версия в формате PDF)
  - https://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/200730_NSPIRE_Standard_V1.3_Publication_Template_Guide.pdf
- Перечень стандартов
  - https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/reac/nspire/standards
- Домашняя страница NSPIRE
  - https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/reac/nspire/standards
- Официальные уведомления и предлагаемый регламент NSPIRE
  - https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/reac/nspire/notices
- Вебинар NSPIRE: Введение в стандарты NSPIRE
  - https://youtu.be/vI-BGnV6O0Q?si=QMwCaw_KxGZn8DdI
- Уведомление PIH 2023-28
  - https://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/PIH2023-28.pdf

Для того, чтобы получить дополнительную информацию об NSPIRE или Ваучерной программе выбора жилья, просим связаться с вашим администратором на месте.

Чтобы получить доступ к порталу арендодателя, воспользуйтесь данной ссылкой: https://section8.hcr.ny.gov/Account/Login

Обновленная информация о домах в штате Нью-Йорк и новости сообщества: http://hcr.ny.gov

NEW YORK STATE OF OPPORTUNITY. Homes and Community Renewal