

Постановление по раскрытию информации о наличии краски на основе свинца

Для покупателей жилья, арендаторов, управляющих недвижимостью, арендодателей, риелторов и продавцов жилья

Сводная информация

Агентство по охране окружающей среды США (англ. сокр. EPA) и Министерство жилищного строительства и городского развития США (англ. сокр. HUD) объединили усилия с целью распространения информации, необходимой для предотвращения воздействия свинца на жителей домов, где может быть обнаружена опасная краска на основе свинца. Покупателям и арендаторам большинства жилых помещений, построенных до 1978 года, должна быть предоставлена брошюра под названием «Защитите семью от свинца в своем доме», а также информация о краске на основе свинца и сопряженных с ней опасностях до заключения договоров купли-продажи или аренды.

Воздействие свинца на здоровье

Свинец может воздействовать практически на все органы и системы человеческого организма. Дети в возрасте до шести лет особенно уязвимы, так как их организм продолжает развиваться. Воздействие свинца на организм ребенка может проявляться в задержке роста и развития, снижении коэффициента интеллекта (IQ), проблемах с обучением, повреждении головного мозга и нервной системы, а также в нарушениях слуха, речи и поведения. Если беременная женщина подвергается воздействию свинца, это может неблагоприятно сказаться на состоянии плода. Возможные последствия: увеличение риска выкидыша, преждевременные роды или рождение ребенка с низкой массой тела, повреждение головного мозга, почек и нервной системы ребенка, а также развитие у ребенка проблем с обучением и поведением в будущем.

Краска на основе свинца в жилых помещениях

Несмотря на то, что использование краски на основе свинца в жилых помещениях было запрещено в США в 1978 году, она до сих пор присутствует в миллионах домов, особенно тех, которые были построены до вышеуказанного года. Краска на основе свинца обычно не представляет опасности, если она находится в хорошем состоянии. Однако поврежденная (отслоившаяся, потрескавшаяся, осыпающаяся и т. д.) краска представляет собой угрозу и требует незамедлительного принятия мер.

Постановление по раскрытию информации о наличии краски на основе свинца

С целью защиты семей от воздействия свинца, содержащегося в краске, пыли и почве, Конгрессом США в 1992 году был принят Закон о сокращении опасностей, сопряженных с краской на основе свинца, в жилых помещениях. Этот закон также известен под названием «Раздел X» (англ. “Title ten”). В соответствии с пунктом 1018 этого закона Агентство по охране окружающей среды выпустило Постановление по раскрытию информации о наличии краски на основе свинца. Этот документ обязывает EPA и HUD требовать раскрытия информации о наличии краски на основе свинца и сопряженных с ней опасностях перед продажей или сдачей в аренду большинства жилых помещений, построенных до 1978 года. Его цель — помочь людям принимать более обоснованные решения с помощью полученной информации.

Типы жилых помещений, на которые распространяется действие Постановления

Постановление по раскрытию информации о наличии краски на основе свинца распространяется на большинство частных, государственных, федеральных объектов недвижимости, а также на жилые объекты, финансируемые за счет федеральных средств, которые были построены до 1978 года.

Типы жилых помещений, на которые не распространяется действие Постановления

Постановление по раскрытию информации о наличии краски на основе свинца не распространяется на следующие объекты:

- жилые помещения, построенные после 1977 года (действие Постановления не распространяется на постройки, возведенные после 1977 года, так как Комиссия по безопасности потребительских товаров запретила использование краски на основе свинца в жилых помещениях в 1978 году);
- жилые помещения без отдельных спален, например квартиры-студии, лофты и комнаты в общежитиях (если в таком жилье не проживает и не будет проживать ребенок младше 6 лет);
- жилые помещения, в отношении которых заключаются договоры аренды на 100 дней или меньший срок, например, дома для отдыха или объекты краткосрочной аренды;
- жилье, предназначенное для пожилых людей или лиц с инвалидностью (если в таком жилье не проживает и не будет проживать ребенок младше 6 лет);
- жилье, в котором окрашенные поверхности были проверены и признаны не содержащими краску на основе свинца; а также
- жилье, подлежащее продаже в качестве залогового имущества.

Требования

Покупатели и арендаторы большинства жилых помещений, построенных до 1978 года, имеют право узнать о наличии краски на основе свинца и сопряженных с ней опасностях до подписания договоров купли-продажи или аренды. В соответствии с федеральным законодательством перед подписанием договоров купли-продажи или аренды жилья продавцы, арендодатели, риелторы и управляющие недвижимостью обязаны:

- предоставить покупателям и арендаторам экземпляр брошюры под названием «Защитите семью от свинца в своем доме». В ней содержится информация о выявлении краски на основе свинца и сопряженных с ней опасностях, а также о соответствующих мерах контроля. Брошюра доступна на нескольких языках;
- предоставить всю известную информацию о наличии краски на основе свинца в доме или здании и сопряженных с ней опасностях. Речь идет, в том числе, об указании конкретных участков, где использовалась краска на основе свинца, и состоянии окрашенных поверхностей;
- предоставить все имеющиеся записи и отчеты о наличии краски на основе свинца и сопряженных с ней опасностях. Если речь идет о многоквартирных домах, необходимо указать информацию, полученную в ходе оценки всего здания, включая места общего пользования и другие квартиры;
- передать арендаторам или покупателям документ под названием «Предупреждение об опасности свинца» с информацией об опасностях, сопряженных с краской на основе свинца. Это предупреждение может быть оформлено как приложение к договору или включено в него. Документ должен быть составлен на том же языке, что и остальной текст договора. В нем должно содержаться подтверждение соблюдения продавцом или арендодателем всех требований, предусмотренных Постановлением по раскрытию информации о наличии краски на основе свинца;
- предоставить покупателям жилья 10 дней для проведения проверки или оценки риска, сопряженного с использованием краски на основе свинца;
- хранить подписанную копию заявления о раскрытии информации в течение трех лет после оформления продажи или начала аренды;
- если информация направляется арендаторам или покупателям в электронном виде, им необходимо также предоставить четкое заявление об их правах на получение бумажных копий документов, порядке отзыва согласия и связанных с этим последствиях, а также инструкции по доступу к электронным записям и их хранению. В случае раскрытия информации в электронном виде необходимо получить согласие арендатора или покупателя на доступ к документам в электронном виде. Продавцы, арендодатели или управляющие недвижимостью и их представители должны убедиться в том, что использование электронных технологий обеспечивает арендаторам или покупателям полный доступ к раскрываемой информации. ([Закон об использовании электронных подписей в рамках глобальной и национальной торговли \(E-SIGN\)](#), [Свод законов США \[U.S.C.\] 15, § 7001](#), на английском языке).



Требования, не предусмотренные Постановлением

Постановление не обязывает продавцов или арендодателей проводить проверку или удаление краски на основе свинца и сопряженных с ней опасностей. Оно также не служит основанием для аннулирования договоров аренды и купли-продажи.

Несоблюдение условий Постановления со стороны продавца или арендодателя

Продавец, арендодатель или риелтор, не предоставивший необходимую информацию, может быть привлечен к судебной ответственности с требованием о выплате суммы ущерба в трехкратном размере. На него также может быть наложена гражданско-правовая или уголовная ответственность. Предоставление информации покупателям и арендаторам помогает всем сторонам избежать недоразумений до, во время и после заключения договоров купли-продажи или аренды. Если при покупке или аренде жилья, построенного до 1978 года, вам не была предоставлена форма заявления с информацией о краске на основе свинца и сопряженных с ней опасностях, воспользуйтесь следующей ссылкой, чтобы сообщить об этом нарушении: epa.gov/lead/violation или отправьте сообщение на адрес электронной почты: leadregulations@hud.gov.

Дополнительная информация

- Информация о свинце на английском языке: epa.gov/lead или hud.gov/lead.
- Брошюра, разъясняющая риски, обусловленные наличием свинца в доме, и способы защиты семьи от опасностей, сопряженных с краской на основе свинца (на нескольких языках): epa.gov/lead/protect-your-family-lead-your-home-real-estate-disclosure#12
- Постановление по раскрытию информации о наличии краски на основе свинца (пункт 1018 Раздела X) и формы для раскрытия информации (на английском и испанском языках): hud.gov/program_offices/healthy_homes/enforcement/disclosure (на английском языке) или epa.gov/lead/lead-based-paint-disclosure-rule-section-1018-title-x (на английском языке).
- Руководство по раскрытию информации при сделках с недвижимостью: hud.gov/program_offices/healthy_homes/enforcement/disclosure (на английском языке) или [epa.gov/lep/raskrytie-informacii-o-potencialnykh-opasnostyakh-sopryazhennykh-so-svincom-pri-sdelkakh-s \[epa.gov\]](https://epa.gov/lep/raskrytie-informacii-o-potencialnykh-opasnostyakh-sopryazhennykh-so-svincom-pri-sdelkakh-s-epa.gov) или epa.gov/lead/epa-and-hud-real-estate-notification-and-disclosure-rule-questions-and-answers (на английском языке).
- Звоните в Национальный центр по информированию об опасностях, обусловленных свинцом, по номеру телефона 1 (800) 424-LEAD [5323] или телетайпа (TTY) 711 (для лиц с нарушениями слуха или речи). Центр работает с понедельника по пятницу с 8:00 до 18:00 по североамериканскому восточному времени (ET), исключая федеральные праздники.