# 13 Наиболее распространенные типы нарушений в обслуживании и ремонте недвижимого имущества (и как их избежать)

Bureau of Development Services FROM CONCEPT TO CONSTRUCTION

1900 SW 4th Avenue
Portland, Oregon 97201
503-823-7300
bds@portlandoregon.gov
www.Portland.gov/BDS

Кодекс обслуживания и ремонта недвижимости города Портленд (Раздел 29) устанавливает основные требования ко всем жилым единицам в городе. К основным целям Раздела 29 относятся следующие:

- защита здоровья
- безопасность и благополучие граждан
- сохранение жилья
- предотвращение внешнего износа нежилых конструкций
- благоустроенность района

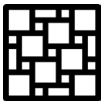
Владельцы имущества и арендаторы обязаны следовать кодексу обслуживания и ремонта недвижимого имущества. Получите дополнительную информацию о наиболее распространенных случаях нарушений в квартирах и домах, а также о том, что можно сделать, чтобы убедиться, что ваша собственность соответствует нормам. Чтобы сообщить о нарушениях данных требований, позвоните в Отдел проверки недвижимости на соответствие правилам города Портленда по телефону 503-823-2633 или онлайн www.portland.gov/bds/code-enforcement/report-violation-and-check-status-reported-violation.

1. **Детекторы/сигнализация для дыма и/или угарного газа**
   - Детекторы дыма в рабочем состоянии устанавливаются в спальных комнатах, вблизи спальных комнат и на каждом уровне дома, в том числе в подвалах и чердаках с жилыми помещениями.
   - Детекторы угарного газа в рабочем состоянии устанавливаются в каждой спальне/спальной зоне или в пределах 15 футов от каждой спальни/спальной зоны в жилых единицах и любых закрытых помещениях общего пользования, содержащих потенциальный источник угарного газа, или соединенных с общим помещением, содержащим потенциальный источник угарного газа.

2. **Аварийные выходы**
   - В каждой жилой единице должен находиться как минимум один аварийный выход.
   - В каждой спальне должно быть окно или дверь, открывающиеся наружу.
   - Окна и двери никогда не должны блокироваться.

3. **Двери и окна**
   - Отремонтируйте сломанные, отсутствующие или плохо пригнанные двери и окна, чтобы предотвратить влияние внешних погодных условий.
   - Исправные оконные и дверные замки, запорные планки и дверные косяки в хорошем состоянии.
   - Окна спальни должны открываться и оставаться открытыми для проветривания или аварийного выхода.

4. **Стены и потолки**
   - Штукатурка, гипсовые стеновые плиты и панели не повреждены и не отсутствуют.
   - Краска и обои не отслаиваются от стен.



5. **Полы**
   - Все ковры, плитка и напольный линолеум и винил (особенно в ванных комнатах и кухнях) содержатся в надлежащем состоянии и не изношены, без трещин, не отсутствуют или не повреждены.

6. **Лестницы**
   - Ступени должны быть в хорошем состоянии, а протекторы - не сломаны и не повреждены.
   - Ограждения и/или перила всех лестниц и площадок в хорошем состоянии.

7. **Электротехнические работы - для большинства электротехнических работ необходимо разрешение**
   - Надлежащее электроснабжение в здании предотвращает отключение автоматических выключателей и чрезмерное использование удлинителей.
   - Электропроводка расположена внутри стен, коробок или металлического трубопровода.
   - Электрические приборы надежно закреплены на своих местах.

**8. Сантехнические работы - для большинства сантехнических работ необходимо разрешение**

- Правильно установите водопроводные трубы, водосточные трубы и арматуру, проверьте их герметичность.

**9. Системы отопления**

- Содержите печи или настенные обогреватели в рабочем состоянии, чтобы они могли обогревать все жилые помещения, по крайней мере, до 68 градусов. Нельзя использовать переносные обогреватели для выполнения этого условия.

**10. Дровяные печи - на установку любых дровяных печей требуется разрешение**

- Устанавливайте дровяные печи на безопасном расстоянии от легко воспламеняющихся стен, потолков, полов и бытовых предметов.

**11. Оборудование и техника**

- Вентиляторы, термостаты и основные бытовые приборы должны работать исправно.
- Водонагреватели должны иметь предохранительные клапаны и дренажные трубы для сброса давления.
- Для замены любых нагревателей горячей воды требуются разрешения и сейсмостойкие крепления.

**12. Основные коммунальные услуги**

- Все жилые помещения должны иметь водопровод, электричество и/или газ и канализацию.

**13. Переоборудование подвалов, чердаков, гаражей и вспомогательных сооружений**

- Вы должны получить разрешение на строительство, прежде чем переоборудовать подвал, чердак, гараж или пристройку в отдельную жилую единицу или жилое помещение.

**14. Подвалы и подпольные помещения**

- Почините или замените треснувшие или осевшие стены подвала.
- Устраните любые причины застоя воды.
- Предотвратите или устраните появление насекомых или грызунов.

**15. Фундамент**

- Почините или замените оседающие, треснувшие, осыпающиеся или чрезмерно наклоненные стены фундамента.

**16. Веранды и ступеньки**

- Отремонтируйте сломанные и испорченные доски террасы и веранды, ступени и поручни, а также сломанные наружные бетонные ступени.

**17. Облицовка**

- Следите, чтобы на облицовке не было повреждений, отсутствующих, ослабленных или гнилых досок, отслоенной краски или неотделанной древесины.

**18. Крыши**

- Замените ослабленную, отсутствующую или чрезмерно изношенную черепицу для предотвращения протечек.
- Отремонтируйте провисшие и/или поврежденные стропила.

**19. Желоба и водосточные трубы.**

- Осушите и правильно подсоедините желоба и водосточные трубы для отвода воды от фундамента к определенному месту утилизации воды.

**20. Дымоходы**

- Дымоходы с прочной конструкцией не должны иметь трещин, устаревшего раствора в швах, отсутствующего или отбитого кирпича.
- Поддерживайте дымоходы в хорошем состоянии для предотвращения пожаров в дымоходах и сбора вредных газов.

**21. Заборы**

- Почините, замените или уберите поврежденные или сломанные заборы, предоставляющие опасность для людей или имущества соседей.

**22. Дорожки и подъезды**

- Устраните чрезмерные трещины и повреждения на всех пешеходных дорожках для предотвращения травм для пешеходов.

**23. Вывоз мусора**

- Владельцы сдаваемой в аренду жилой недвижимости должны оформить и оплачивать еженедельные услуги по утилизации мусора и компоста, а также еженедельные услуги по вывозу мусора для каждой арендуемой квартиры.

24. **Соблюдение санитарных условий**
    - Поддерживайте допустимый уровень влажности в жилых единицах для предотвращения появления гнили и плесени.
    - Поддерживайте все жилые единицы, как внутри, так и снаружи, чистыми от отходов и мусора.
    - Установите достаточную по размеру емкость для мусора и оформите услуги по сбору мусора; требуется как минимум один 20-галлонный контейнер на единицу жилья.
    - Оберегайте жилые помещения от появления насекомых и грызунов; при их обнаружении используйте правильные методы выведения.

25. **Дополнительные помещения**
    - Гаражи, навесы для машин и сараи должны быть прочными, содержаться в хорошем состоянии и не использоваться для проживания.

## Кто может выполнять работу?

**Для работы, на которую требуется разрешение**, владелец дома для одной семьи или дуплекса может нанять лицензированного подрядчика или в некоторых случаях выполнить работу сам. Если владелец выполняет работу, то он будет нести ответственность за выполнение работы самостоятельно, за исключением случаев найма лиц, имеющих соответствующую лицензию подрядчика. Требования к разрешениям для владельцев собственности, выполняющих собственную работу - такие же, как и требования к подрядчику, выполняющему эту работу.

ПРИМЕЧАНИЕ: Если электротехнические работы требуются в пустующем и/или сдаваемом в аренду помещении, или если недвижимость выставлена или будет выставлена на продажу, то лицензированный подрядчик по электротехническим работам должен получить разрешение на такие работы и выполнить их. Если в объекте проживает владелец, то он и ближайшие родственники могут получить разрешение и выполнять работы.

Если сантехнические работы требуются в арендуемой собственности, состоящей из 3 или более квартир, тогда требуется нанять лицензированного подрядчика по сантехнике. Если собственность состоит из 1 или 2 квартир, тогда владелец сам может проводить работы.

## Программа "Сообщества с расширенными возможностями"

Представители афроамериканцев, коренных народов и других расовых меньшинств, а также лица с ограниченными возможностями, которые получили письмо от городского управления о нарушении по почте, могут получить помощь от наших сотрудников. Позвоните по номеру 503-823-7300 или посетите наш сайт: www.portland.gov/bds/empowered-communities-programs/neighborhoods.

## Контактная информация

Бюро строительных услуг
City of Portland, Oregon
1900 SW 4th Avenue, Portland, OR 97201
www.portland.gov/bds

**Часы работы:**

С понедельника по пятницу, с 8:00 до 17:00
Главный номер телефона Бюро строительных услуг (BDS):
503-823-7300

**Информацию о разрешении можно получить здесь:**

- Центр строительных услуг (первый этаж). О часах работы звоните по тел: 503-823-7310 или посетите www.portland.gov/bds
- Отдел разрешений (второй этаж). О часах работы звоните по тел: 503-823-7310 или посетите www.portland.gov/bds

## Важные номера телефонов

| | |
|---|---|
| Главный номер телефона Бюро строительных услуг (BDS): | 503-823-7300 |
| Отдел проверки недвижимости на соответствие правилам | 503-823-2633 |
| DSC - автоматическая информационная линия | 503-823-7310 |
| Информация о строительном кодексе | 503-823-1456 |
| Телефон для справок о зонировании | 503-823-7526 |
| Информация о разрешениях на электротехнические, механические, сантехнические, канализационные работы и вывески | 503-823-7363 |
| Информация о разрешениях и об оплате | 503-823-7357 |
| Ресурсы и документы | 503-823-7357 |
| Круглосуточная линия запроса инспекций БСУ (требуется номер IVR и трехзначный код проверки) | 503-823-7000 |
| Информация для одно- и двухсемейных помещений | 503-823-7388 |
| Служба коммутируемых сообщений штата Орегон | 711 |

**Для получения более подробной информации о часах работы бюро и доступных услугах:**

**ПОСЕТИТЕ НАШ САЙТ:**
**WWW.PORTLAND.GOV/BDS**

Примечание: любая информация в этом проспекте может подлежать изменениям.

Traducción e interpretación | Chuyển Ngữ hoặc Phiên Dịch | 翻译或传译
Turjumida ama Fasiraadda | 翻訳または通訳 | Письменный или устный перевод
Traducere sau Interpretare | 번역 및 통역 | الترجمة التحريرية أو الشفوية
ການແປພາສາ ຫຼື ການອະທິບາຍ | Письмовий або усний переклад

503-823-7300 BDS@PortlandOregon.gov www.portland.gov/bds/brochures-forms/translated-brochures-forms

Управление г. Портленда обязуется предоставлять полноценный доступ для всех. По вопросам предоставления средств доступа, модификаций, письменного и устного перевода или других услуг звоните по телефону **503-823-7300** или в **службу коммутируемых сообщений штата Орегон по** телефону **711**.

13_res_basic_housing January 2022