

F A Q

Регистрация собственности

Часто задаваемые вопросы (FAQ)

В отношении каких типов собственности необходимо подавать документы о регистрации собственности (Property Registration Statement) в Департамент сохранения и развития жилищного фонда (Department of Housing Preservation and Development, HPD)?

Документ о регистрации собственности необходимо ежегодно подавать для:

- всей жилой недвижимости, имеющей 3 или более единиц жилплощади, включая отели, кондоминиумы и кооперативы;
- жилых домов на одну и две семьи, если ни владелец, ни какой-либо член семьи не проживает в данном доме.

Каково будет наказание, если я не зарегистрирую собственность?

Если вы не подадите документы на регистрацию собственности, это приведет к выдаче постановления о предоставлении информации.

Гражданско-правовое взыскание за отсутствие регистрации, которое может наложить Жилищный суд (Housing Court), варьируется от 250 до 500 долларов.

Если собственность насчитывает три или более единиц жилплощади, вы не сможете подать в Жилищный суд иск против арендатора за неуплату. Вы не сможете подтвердить исправление нарушений по акту HPD или подать запрос о прекращении дела или повторном составлении акта о нарушении.

Кто должен проводить регистрацию?

Регистрацию проводит владелец здания.

Каким образом регистрация собственности вступает в силу?

Для вступления регистрации собственности в силу необходимо сделать следующее: 1) платить 13 долларов каждый год в Департамент финансов (Department of Finance, DOF) и 2) представить в HPD надлежащим образом заполненную форму регистрации собственности.

Как подача документов о регистрации собственности помогает ее владельцам?

Регистрация собственности в HPD требует Жилищно-эксплуатационные нормы (Housing Maintenance Code) г. Нью-Йорка. Регистрация дает владельцам возможность поддерживать контакт с HPD и получать уведомления о каких-либо нарушениях и чрезвычайных ситуациях в собственности. Заблаговременное уведомление позволит владельцу производить необходимый ремонт и избежать неудобств и затрат, связанных с осуществлением экстренных ремонтных работ Департаментом сохранения и развития жилищного фонда. Регистрация также позволит избежать составления акта о нарушениях и гражданско-правовых взысканий в связи с отсутствием регистрации. Многие другие городские службы также будут использовать сведения из регистрации в HPD для получения контактной информации в случае возникновения чрезвычайных ситуаций, в том числе в масштабах города. Город может использовать контактную информацию в деле для предоставления ценной информации или ведения информационно-разъяснительной деятельности.

Когда мне следует регистрироваться?

Ежегодно с 21 мая по 1 сентября.

В любой момент в течение года при изменении регистрационной информации.

В кратчайшие сроки после покупки жилой недвижимости, отвечающей критериям регистрации.

Какую информацию должен представить владелец для регистрации жилища?

Документ о регистрации должен включать имя владельца; юридический и домашний адрес и номер телефона владельца; если владельцем многоквартирного дома является компания, — имена и адреса лиц, чья доля собственности в компании превышает 25 процентов; если владельцем многоквартирного дома является партнерство, — название и юридический адрес партнерства и имена и юридические адреса всех вкладчиков, чья доля собственности в партнерстве превышает 25 процентов; имя, адрес и номер телефона агента-управляющего; номер телефона в городе и окрестностях, по которому владельцу или агенту-управляющему можно с достаточной вероятностью дозвониться в любое время.

Зачем запрашивается мой адрес электронной почты?

Хотя предоставлять адреса электронной почты необязательно, HPD запрашивает их, чтобы учреждению было удобнее связываться с агентом-управляющим и владельцем. При получении жалобы владельцу отсылается электронное уведомление о жалобе. Эта услуга помогает владельцам узнать о возможных проблемах, требующих устранения, еще до проведения инспекции. HPD также планирует начать отправление электронных уведомлений при составлении актов о нарушении. Владельцы и далее будут получать уведомления о нарушении по почте, однако электронное уведомление поможет владельцам быстро устранять нарушения и своевременно подтверждать это. В электронных уведомлениях владельцам также будут предоставлять информацию о регистрации собственности и напоминать о сроках регистрации.

Является ли абонентский ящик в отделении Почтовой службы США приемлемым юридическим адресом в целях регистрации собственности?

Нет. В целях регистрации собственности почтовый ящик Почтовой службы США (United States Postal Service, USPS), почтовый ящик, обслуживаемый частной почтовой службой, или адрес, по которому предоставляются какие-либо аналогичные услуги, не является допустимым юридическим адресом.

Где владелец может получить форму регистрации собственности?

Форму регистрации можно получить на веб-сайте HPD (www.nyc.gov/hpd) через электронную систему регистрации собственности (Property Registration Online System, PROS). Формы регистрации имеются также во всех районных отделениях Отдела контроля за соблюдением правил эксплуатации жилищного фонда (Borough Code Enforcement). Вы можете также позвонить в наш Отдел помощи в регистрации (Registration Assistance Unit, RAU) по номеру (212) 863-7000 или прийти по адресу 100 Gold Street, Manhattan.

Кто должен подписывать документ о регистрации собственности?

Документ о регистрации собственности должен подписывать владелец или, если владельцем является компания, должностное лицо этой компании. Документ о регистрации собственности подписывает также агент-управляющий, демонстрируя согласие с таким назначением.

Должен ли владелец при смене своего адреса внести изменения в документ о регистрации собственности?

Да. Владелец должен в течение 5 дней внести изменения в документ о регистрации собственности, если имеет место смена адреса владельца, изменения в списке должностных лиц владельца/компании, смена адреса любого из находящихся в списке должностных лиц или изменение какой-либо информации об агенте-управляющем. За обновление информации в документе о регистрации регистрационная пошлина не взимается.

С кем должен связаться владелец для получения помощи в регистрации?

Владельцы, у которых возникли вопросы или которые нуждаются в помощи в регистрации, могут обратиться в Отдел помощи в регистрации по номеру (212) 863-7000 или по электронной почте register@hpd.nyc.gov.

Что входит в обязанности агента-управляющего?

Агента-управляющего назначает владелец для контроля и управления обслуживанием и функционированием жилища, а также для выдачи от имени владельца разрешений на устранение аварийных ситуаций или проведение экстренных ремонтных работ.

Должен ли агент-управляющий отвечать каким-либо требованиям?

Да. Агент-управляющий должен быть физическим лицом в возрасте более 21 года и должен проживать в городе или регулярно посещать офис в городе. Агентом-управляющим может быть назначен и зарегистрирован владелец или должностное лицо компании, отвечающие указанным требованиям.

Что следует делать владельцу, если агент-управляющий умер, объявлен судом недееспособным или уехал из New York City?

Владелец должен назначить другого агента-управляющего. Владелец должен подать в HPD документ о назначении нового агента-управляющего в течение восьми дней.

Я владею домом на одну или две семьи, который ранее был зарегистрирован. Однако теперь я проживаю в этом доме, и больше регистрация не требуется. Как мне сообщить HPD, что мне больше не требуется регистрация?

Вы должны представить в HPD форму «Частное жилье — регистрация не требуется». Форму можно получить по адресу www.nyc.gov/hpd. Когда HPD получит и обработает форму, вы получите уведомление о том, что вам больше не требуется регистрироваться. Любая сумма, подлежащая выплате за регистрацию текущего года, будет скорректирована.

Я владею отелем. Должен ли я регистрировать свою собственность?

Да, отели считаются временным жильем на несколько семей.

Я владею отдельной квартирой в кондоминиуме. Должен ли я регистрировать свою жилплощадь?

Нет, как владелец отдельной квартиры вы не должны регистрировать ее. Однако правление вашего кондоминиума должно зарегистрироваться от лица кондоминиума.

Я владею долей в кооперативе. Должен ли я регистрировать свою жилплощадь?

Нет, как отдельный пайщик вы не должны регистрировать ее. Однако правление вашего кооператива должно зарегистрироваться от лица кооператива.

Я являлся совместным владельцем собственности, и другой владелец умер. Что мне требуется для регистрации?

В форме регистрации собственности может быть указано совместное владение с обоими именами, пока не будет выпущен новый правоустанавливающий документ на имя оставшегося в живых владельца.

Владелец умер, и теперь имеется исполнитель завещания в отношении собственности. Как следует регистрировать собственность?

Исполнитель рассматривается как «ДРУГОЙ» владелец, как указано в Разделе 2 формы регистрации собственности. Напишите на пустой строке «Исполнитель» и перейдите к Разделу 5 «Не являющееся индивидуальным владением» и Разделу 5A1 «Ответственное лицо № 1» и внесите всю информацию. Разделы 6, 8, 10, 11 и 12 необходимо заполнить.

Моя собственность не является жилым домом и не требует регистрации, однако я получил от Департамента финансов (DOF) счет за регистрацию собственности. Что мне делать?

Если вы считаете, что получили от DOF необоснованный счет за регистрацию собственности, свяжитесь с HPD по адресу register@hpd.nyc.gov или по номеру (212) 863-7000. Укажите район, адрес собственности и ее текущее предназначение. Если HPD определит, что регистрация не требуется, HPD даст DOF указания отменить начисленную пошлину.

Я продолжаю получать от HPD уведомления о регистрации, хотя больше не являюсь владельцем. Что я могу сделать?

Владельцы, продавшие свою собственность, могут отправить в HPD запрос об аннулировании своих последних действующих документов о регистрации собственности, надлежащим образом заполнив и подав (наряду с необходимой документацией) заявление об аннулировании регистрации. Заявление можно получить по адресу www.nyc.gov/hpd.

Моей собственности нет на веб-сайте HPD. Как можно зарегистрироваться?

Свяжитесь с HPD по адресу register@hpd.nyc.gov и укажите район, адрес, квартал и участок своей собственности, а также свои контактные данные. HPD изучит собственность, добавит информацию в свою базу данных и создаст для вас форму регистрации собственности.

Я не вижу пошлины в своей выписке по счету, касающейся регистрации собственности. Почему?

Если пошлина не включена в счет во время июльского цикла оформления документов, вам не придется платить ее до следующего цикла. Это может случиться, если в отношении вашей собственности имеется кредит в счет регистрации или если собственность добавлена как требующая регистрации в записях HPD после отправки ежегодного счета.

Распространенные ошибки, которых следует избегать при регистрации собственности.

Отправка оплаты вместе с формой в HPD: это задержит обработку вашей формы, поскольку HPD должен будет отправить платеж в Департамент финансов для занесения на связанный с собственностью счет.

- **Предоставление не всех адресов:** домашние и рабочие адреса и номера телефонов должны быть указаны для всех лиц, перечисленных в Разделах 5 и 6. Рабочий адрес может совпадать с домашним (но должен быть полностью указан в ячейках), если деловая деятельность, связанная с собственностью, проводится по адресу проживания.
- **Подписи в Разделах 11 и 12 не соответствуют лицам, перечисленным в Разделе 6 («Агент») и Разделе 5 («Владелец»).** Рядом с каждой подписью не указаны даты.
- **Рабочий адрес агента-управляющего находится не в г. Нью-Йорке:** закон требует, чтобы рабочий адрес агента-управляющего был в г. Нью-Йорке.

Я уже зарегистрировал свои арендные платежи. Почему меня просят зарегистрироваться еще раз?

Зарегистрировать арендные платежи требует Жилищно-коммунальная администрация (Homes and Community Renewal) штата Нью-Йорк. Этот процесс отличается от ежегодной регистрации собственности (Annual Property Registration) г. Нью-Йорка (New York City). Здания с регулируемой арендной платой должны пройти оба процесса.

Мне нужна заверенная копия моего документа о регистрации собственности для предъявления в суде. Где можно получить этот документ?

За заверенную копию взимается плата 8 долларов. Оплату можно произвести личным чеком, заверенным банком чеком или (если вы забираете документ лично) кредитной картой.

Если ваша собственность уже надлежащим образом зарегистрирована, вы можете:

- подать форму запроса заверенной копии (можно получить по адресу www.nyc.gov/hpd на вкладке «Владелец» (Owner) или позвонив в Отдел помощи в регистрации);
- прийти в любой из наших районных отделов контроля за соблюдением правил эксплуатации жилищного фонда (Code Enforcement Borough);
- прийти в наш Отдел помощи в регистрации.

Если ваша собственность не зарегистрирована надлежащим образом и вам нужно подать форму регистрации и получить заверенную копию в тот же день, вы должны прийти в наш Отдел помощи в регистрации по адресу 100 Gold Street, Manhattan.