Основы жилищной политики

Bill de Blasio
мэр

Alicia Glen
заместитель мэра по вопросам
жилищного строительства и
экономического развития

Department of
Housing Preservation
& Development
nyc.gov/hpd

Vicki Been
руководитель

2015

Кратко о Департаменте по сохранению и развитию жилищного фонда г. Нью-Йорка (New York City Department of Housing Preservation and Development, HPD)

Основной целью Департамента по сохранению и развитию жилищного фонда г. Нью-Йорка как крупнейшего в стране агентства по развитию жилищного фонда является повышение доступности, количества и качества жилья в городе Нью-Йорке. Используя множество стратегий сохранения, развития и принудительного исполнения, HPD в сотрудничестве с партнерами в частной, государственной и общественной сфере работает над развитием районов, расширением обеспечения новым доступным жильем и сохранением для семей возможности жить дома. Основная цель плана этого Департамента «Жилье в Нью-Йорке» (*Housing New York*) — создать или сохранить 200 000 единиц доступного жилья к 2024 году.

HPD также отвечает за обеспечение исполнения жилищно-эксплуатационных норм г. Нью-Йорка (New York City Housing Maintenance Code, HMC) и Закона штата Нью-Йорк о многоквартирных зданиях (New York State Multiple Dwelling Law, MDL). HMC устанавливает минимальные стандарты гигиены, безопасности, освещения, вентиляции, чистоты, обслуживания и проживания в жилых квартирах в городе Нью-Йорке. HPD реагирует на жалобы касательно жилищных условий, поданные через городской центр обслуживания клиентов 311. HPD может выносить решения о нарушениях, нанимать подрядчиков для проведения важных ремонтных работ, если арендодатели не устранили незамедлительно опасные нарушения, а также подавать иски в Жилищный суд. HPD также предоставляет владельцам доступ к таким ресурсам, как обучение, налоговые льготы и кредиты.

Кратко о Жилищно-коммунальной администрации штата Нью-Йорк (New York State Division of Homes and Community Renewal, HCR)

Жилищно-коммунальная администрация (HCR) — это государственный орган, отвечающий за регулирование арендной платы во всем штате Нью-Йорк.

Регулируемые квартиры могут подлежать стабилизации арендной платы, если они находятся в зданиях, включающих шесть и более жилых помещений и построенных в период с 1 февраля 1947 года по 31 декабря 1973 года. Стабилизация арендной платы также касается арендаторов, живущих в зданиях, которые были построены до 1 февраля 1947 года, если они вселились после 30 июня 1971 года. Третья категория квартир со стабилизированной арендной платой включает здания с тремя и более квартирами, построенные или прошедшие капитальный ремонт с 1 января 1974 года, к которым применяются специальные налоговые льготы. Обычно стабилизация применяется к таким зданиям только в период действия налоговых льгот или, в некоторых случаях, до выезда арендатора. Определенные жилые помещения, в которых с 1 июля 1971 года постоянно проживали законные арендаторы, подлежат контролю арендной платы.

Помимо ограничения суммы арендной платы, регулирование арендной платы предоставляет арендаторам и другие меры защиты. Арендаторы имеют право получать необходимые услуги, продлевать договоры аренды и могут быть выселены только на предусмотренных законом основаниях. Договоры аренды могут продлеваться на один или два года на выбор арендатора.

В случае нарушения прав арендатора HCR может снизить арендную плату и наложить гражданско-правовые санкции на владельца. Арендная плата может быть снижена, если не поддерживается предоставление услуг. В случае завышенной платы HCR может наложить штраф в виде уплаты арендатору процентов или возмещения ущерба в тройном размере.

Основы жилищной политики — содержание

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ВЛАДЕЛЬЦЕВ И АРЕНДАТОРОВ.. 3

БЕЗОПАСНОЕ ПРОЖИВАНИЕ . 3

ЖАЛОБЫ НА ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ.. 3

1. Порядок подачи жалоб в HPD, типы жалоб и нарушения . 4
   - a. Порядок подачи жалоб в HPD . 4
   - b. Условия . 4
     - i. Отопление и горячее водоснабжение . 4
     - ii. Датчики угарного газа и дыма. 4-5
     - iii. Замки с двойным цилиндром.. 5
     - iv. Закрывающиеся на ключ оконные решетки . 5
     - v. Краска, содержащая свинец . 5-6
     - vi. Плесень . 6
     - vii. Вредители . 6-7
     - viii. Оконные решетки для защиты детей . 7
   - c. Нарушения . 7-8
   - d. Неотложный ремонт . 8
2. Жилищный суд . 8
3. Жилищно-коммунальная администрация штата Нью-Йорк (HCR) . 8
4. Другие типы условий . 8
   - a. Лифты . 8
   - b. Незаконное проживание на цокольном этаже или в подвале . 9

ПРИТЕСНЕНИЯ. 9

ЖИЛИЩНЫЙ СУД / ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ. 9

1. Выселение. 10
2. Иски от арендаторов. 10-11
3. Организации, предоставляющие юридические услуги . 11

ДРУГИЕ ЖИЛИЩНЫЕ ВОПРОСЫ . 11

1. Повышение арендной платы в квартирах с регулируемой арендной платой.. 11
2. Продление договора аренды квартир с регулируемой арендной платой . 11-12
3. Безопасность здания. 12
4. Дискриминация.. 12-13
5. Конфискация ипотечного жилья . 13
6. Ассоциации арендаторов . 13
7. Домашние животные. 13

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ИСПОЛНЕНИЯ . 13

1. Альтернативная программа контроля за соблюдением правил (AEP) . 13
2. Инициатива активного сохранения жилищного фонда (PPI) . 13-14
3. Подразделение по сохранению жилых районов (DNP).. 14

ОБУЧЕНИЕ ПО ЖИЛИЩНЫМ ВОПРОСАМ . 14

ИСТОЧНИКИ НОВОГО ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ ИЛИ ПОМОЩИ В АРЕНДЕ . 14

ВЫДЕЛЕНИЕ ЖИЛЬЯ ПО ЖРЕБИЮ . 14-15

ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ПОВЫШЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ. 15

ПРЕДОТВРАЩЕНИЕ ВЫСЕЛЕНИЯ . 15

ПОЛЕЗНЫЕ КОНТАКТЫ ПО ДРУГИМ ВОПРОСАМ КАСАТЕЛЬНО ЖИЛЬЯ . 15-17

Публикация Департамента по сохранению и развитию жилищного фонда г. Нью-Йорка.

www.nyc.gov/hpd 2015 г.

ДАННАЯ ПУБЛИКАЦИЯ СОЗДАНА ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО В ИНФОРМАЦИОННЫХ ЦЕЛЯХ И НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПРАВОВОЙ КОНСУЛЬТАЦИЕЙ. ПРЕДСТАВЛЕННАЯ ЗДЕСЬ ИНФОРМАЦИЯ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПОЛНЫМ ИЛИ ОКОНЧАТЕЛЬНЫМ ИЗЛОЖЕНИЕМ ВСЕХ ОБЯЗАННОСТЕЙ ВЛАДЕЛЬЦЕВ И АРЕНДАТОРОВ СОГЛАСНО ЗАКОНАМ И ПРАВИЛАМ В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ ГОРОДА НЬЮ-ЙОРКА.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ВЛАДЕЛЬЦЕВ И АРЕНДАТОРОВ

У владельцев и арендаторов есть юридические обязанности друг перед другом. Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда (HPD) является одним из многих органов города и штата, которые обеспечивают исполнение этих обязанностей. Данная брошюра призвана помочь владельцам и арендаторам разобраться в правилах и нормах, касающихся жилья, и предоставить информацию о том, как получить помощь.

Владельцы зданий

Владельцы обязаны обеспечить безопасность и хорошее состояние общих зон и отдельных квартир в своих зданиях. В числе прочих обязанностей владельцы должны предоставлять и поддерживать меры безопасности, отопление, горячее и холодное водоснабжение и хорошее освещение. Как предусмотрено законом, владельцы также должны обеспечить наличие датчиков дыма, датчиков угарного газа и оконных решеток для защиты детей. Владелец должен поддерживать дом в хорошем состоянии, а также обеспечивать соответствие Своду законов об эксплуатации зданий (HMC) и Закону о многоквартирных зданиях (MDL). Владельцы должны ежегодно регистрировать недвижимость в HPD. Если к зданию применяется стабилизация арендной платы, владелец должен ежегодно регистрировать суммы арендной платы в Жилищно-коммунальной администрации штата Нью-Йорк (HCR). Владельцы недвижимости могут возбудить судебное дело о выселении, если арендаторы не выполняют свои обязанности; владельцам запрещено блокировать доступ арендаторов к квартирам или иным образом домогаться от арендаторов освобождения квартиры.

Арендаторы

Арендаторы могут рассчитывать на проживание в безопасных зданиях в хорошем состоянии без вредителей, протеканий и опасных условий. Законы защищают арендаторов от притеснений. Арендаторы также имеют обязанности перед владельцами здания и другими арендаторами. Им запрещено намеренно или по неосторожности наносить ущерб зданию. Арендаторы несут ответственность за действия своих гостей. Они обязаны отвечать на ежегодные запросы владельца касательно оконных решеток для защиты детей и краски с содержанием свинца, а также поддерживать датчики дыма и угарного газа в рабочем состоянии. Арендаторы должны соблюдать правовые условия договора аренды, вовремя платить арендную плату, уважать права других арендаторов и обеспечивать доступ для проведения ремонта.

Чтобы узнать, применяется ли к квартире и/или зданию стабилизация арендной платы, арендаторы могут позвонить в HCR штата Нью-Йорк по номеру (718) 739-6400 или послать электронное сообщение по адресу rentinfo@nyshcr.org.

Доступ для владельца

Законом предусмотрено, что арендатор обязан допустить владельца или его/ее агента или сотрудника в свою квартиру или другие помещения, находящиеся под контролем арендатора, для проведения ремонтных работ, требуемых по Своду законов об эксплуатации зданий (HMC) или другим законам, или для инспекции квартиры с целью определения соответствия HMC или другим законам. Владелец должен заранее в письменной форме уведомить арендатора о дате и времени, когда требуется получить доступ к квартире, причем доступ должен быть организован в разумное время и разумным способом, если ситуация не является чрезвычайной и не требует немедленных действий. Если для предотвращения ущерба для здания или травмирования людей необходимо срочно провести ремонтные работы, например ремонт утечки газопровода или газовых приборов, утечки водопровода, засора или поломки сливов или протекающей крыши, разрушения или аварийного состояния потолка, то от владельца, агента, подрядчика или работника не требуется предварительное уведомление. Подрядчики или агенты владельца должны быть в состоянии предоставить арендатору подтверждение того, что они уполномочены владельцем для доступа в здание и проведения работ.

БЕЗОПАСНОЕ ПРОЖИВАНИЕ

ЖАЛОБЫ НА ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ

У арендаторов есть несколько вариантов действий, если здание физически небезопасно или находится в плохом состоянии. Арендаторы зданий, находящихся в частной собственности и имеющих проблемы с точки зрения состояния, должны сначала уведомить владельца или управляющего зданием. Если устное уведомление не приведет к решению проблемы, арендаторы могут отправить письменное уведомление почтовым отправлением с уведомлением о вручении. Важно сохранить эти документы на случай, если владелец не предпримет никаких мер для решения проблем. Кроме того, арендаторы могут подать жалобу в муниципальные органы или, если дело касается квартир со стабилизацией или контролем арендной платы, в органы штата. Ниже представлена информация о том, как подать жалобу, и примеры условий, на которые можно пожаловаться.

1. ПОРЯДОК ПОДАЧИ ЖАЛОБ В HPD, ТИПЫ ЖАЛОБ И НАРУШЕНИЯ

a. Порядок подачи жалоб в HPD

Арендаторы могут подать жалобу в HPD по телефону 311, телетайпу (212) 504-4115 или с помощью службы 311 онлайн (nyc.gov/311) круглосуточно и без выходных. Жалобы касательно отопления и горячего водоснабжения также можно подать через мобильное приложение 311.

После того как арендатор подаст в службу 311 жалобу на жилищные условия, служба 311 направит жалобу в HPD. Зарегистрированный владелец получит уведомление по телефону и/или электронной почте. Такое уведомление делается с единственной целью сообщить владельцу о проблеме. (Примечание для владельцев: если вы не зарегистрированы надлежащим образом, вы можете не получить это важное уведомление от HPD! Более подробную информацию см. на стр. 13 этой брошюры.) Также арендатору могут позвонить, чтобы узнать, исправлено ли условие, вызвавшее жалобу. Если арендатор не подтвердит исправление, может быть отправлен инспектор. Кроме реагирования на жалобу, HPD всегда проводит проверку шести вопросов безопасности:

- наличие датчиков дыма в рабочем состоянии;
- наличие датчиков угарного газа в рабочем состоянии;
- незаконные решетки на окнах;
- замки, для открытия которых изнутри требуется ключ;
- наличие оконных решеток для защиты детей, если есть дети до 11 лет;
- шелушение краски, если есть дети до шести лет.

b. Условия

HPD реагирует на жалобы касательно следующих условий, а также на жалобы в связи с мышами, тараканами, водопроводом и канализацией, разбитыми окнами, отбитой штукатуркой, проблемами с освещением/электричеством, санитарными условиями, лестницами и другими базовыми вопросами состояния здания.
Более подробную информацию о любом из перечисленных ниже условий можно найти на веб-сайте HPD по адресу www.nyc.gov/hpd.

i. Отопление и горячее водоснабжение

Отопление должно быть обеспечено с 1 октября по 31 мая — так называемый «отопительный период». Владельцы зданий обязаны в течение этих месяцев обеспечить арендаторам отопление в соответствии со следующими условиями:

- Если наружная температура ниже 13 °C (55 °F) в период с 6:00 до 22:00, владельцы зданий должны обеспечить температуру в помещении не ниже 20 °C (68° F). HPD может выносить решения о нарушениях, только если владелец не обеспечит достаточное отопление при наружной температуре ниже 13 °C (55 °F).
- Если наружная температура ниже 4 °C (40 °F) в период с 22:00 до 6:00, владельцы зданий должны обеспечить температуру в помещении не ниже 13 °C (55 °F). HPD может выносить решения о нарушениях, только если владелец не обеспечит достаточное отопление при наружной температуре ниже 4 °C (40 °F).
- Владельцы зданий также обязаны обеспечить арендаторам круглосуточное горячее водоснабжение в течение всего года при минимальной постоянной температуре воды 49 °C (120 °F).

HPD может через Жилищный суд взыскать штрафы за нарушения в сфере отопления и горячего водоснабжения. Штрафы могут быть значительными. Владелец может иметь право погасить гражданско-правовое взыскание за нарушение в сфере отопления / горячего водоснабжения, уплатив 250 долларов при своевременном предоставлении уведомления об устранении недостатков. Владельцам следует помнить, что за третью или любую последующую проверку, в результате которой будет выявлено нарушение в обеспечении отопления, в течение одного отопительного сезона (с октября по май) или нарушение в обеспечении горячего водоснабжения в течение календарного года HPD взыскивает плату за визит инспектора в размере 200 долларов.

ii. Датчики угарного газа и дыма

Угарный газ — это высокотоксичный газ без запаха. В целом арендодатели обязаны обеспечить и установить как минимум один одобренный датчик угарного газа в каждом жилом помещении и предоставить письменные сведения о том, как его проверять и поддерживать в исправном состоянии. В датчике должен быть предусмотрен звуковой сигнал окончания срока эксплуатации.

Датчик угарного газа должен быть установлен в пределах 4,5 метра (15 футов) от основного входа в каждую спальню.

Арендодатели также обязаны установить в каждой квартире датчики дыма.

Арендаторы отвечают за поддержание обоих устройств в рабочем состоянии. Если арендатор убрал датчик или не заменил батарейку, он/она должен (-на) вернуть его в надлежащее рабочее состояние.

В целях безопасности арендаторам следует:

- проверять датчики угарного газа и дыма как минимум раз в месяц;
- менять батарейки в датчиках угарного газа и дыма как минимум дважды в год;
- обращать внимание на звуковой сигнал низкого заряда батарейки и сразу менять батарейку;
- использовать только тот тип батареек, который рекомендован для данного датчика;
- ни в коем случае не закрашивать датчики.

Если вы живете в здании класса A (постоянное проживание), вы должны возместить владельцу здания 25 долларов за каждый датчик дыма и датчик угарного газа или 50 долларов за каждый совмещенный датчик дыма и угарного газа, который был вновь установлен или установлен в результате невыполнения жильцом действий по поддержанию датчиков в надлежащем состоянии, или же если датчик был утерян или поврежден жильцом. Жилец должен совершить оплату в течение одного года с даты установки.

Если вы живете в здании класса B (временное пользование), возмещение владельцу здания не выплачивается.

Если вы живете в частном жилье (дом на 1-2 семьи), вы должны возместить владельцу здания 25 долларов за каждый датчик угарного газа, который был вновь установлен или установлен в результате невыполнения жильцом действий по поддержанию датчика в надлежащем состоянии, или же если датчик был утерян или поврежден жильцом. Жилец должен совершить оплату в течение одного года с даты установки.

iii. Замки с двойным цилиндром

Замки с двойным цилиндром, то есть замки, для открытия которых изнутри требуется ключ, опасны и запрещены. Жильцы могут оказаться заблокированными внутри в случае пожара или другой чрезвычайной ситуации. Снимите с входной двери квартиры замки с двойным цилиндром или обратитесь к своему арендодателю, чтобы он их снял.

iv. Закрывающиеся на ключ оконные решетки

Оконные решетки, для открытия которых с целью доступа к пожарному выходу требуется ключ, запрещены и должны быть сняты. В случае пожара или другой чрезвычайной ситуации время, которое нужно на то, чтобы найти ключ и воспользоваться им, может понизить шансы арендатора на спасение. Арендаторы могут защитить себя с помощью разрешенных оконных решеток, которые закрываются с помощью системы задвижек и обеспечивают защиту от краж. Перед покупкой оконных решеток проверьте этикетку с серийным номером: на ней должно быть указано, что решетка одобрена для использования в городе Нью-Йорке.

v. Краска, содержащая свинец

Свинец — это отравляющее вещество, которое часто содержится в старой краске. Отравление свинцом может вызвать проблемы с поведением и обучаемостью у маленьких детей. Шелушение краски с содержанием свинца — наиболее распространенная причина отравления детей свинцом. В городе Нью-Йорке краска на основе свинца запрещена с 1960 года, но в старых зданиях она по-прежнему может присутствовать. Свинцовая пыль от отшелушивающейся краски оседает на домашних поверхностях и игрушках. Когда дети играют и кладут пальцы и игрушки в рот, они могут проглотить свинцовую пыль. Владельцы зданий обязаны выявлять и устранять опасности от краски с содержанием свинца в квартирах с маленькими детьми, пользуясь услугами квалифицированных рабочих и применяя методы безопасного ведения работ. Считается, что существует опасность от краски с содержанием свинца, если:

- здание было построено до 1960 года (или с 1960 по 1978 год, если владелец знает, что использовалась краска, содержащая свинец); и
- в здании не менее трех квартир; и

- в квартире живет ребенок в возрасте до шести лет.

Владельцы таких зданий должны каждый год письменно спрашивать арендаторов, не живут ли у них дети в возрасте до шести лет. Если да, владельцы должны раз в год визуально осматривать квартиру и общие зоны на наличие опасности отравления свинцом. Владельцы недвижимости могут нанять квалифицированные фирмы для проведения тестирования с целью выявления в здании краски с содержанием свинца и принимать предупредительные меры для снижения риска ответственности в связи с наличием краски, содержащей свинец. Нарушения в связи с наличием краски с содержанием свинца должны быть устранены квалифицированными рабочими с использованием методов безопасного ведения работ в течение времени, предусмотренного законом и правилами HPD. Если владельцы могут доказать, что в здании нет краски с содержанием свинца, и выполнят все требования для получения освобождения от HPD, то требование по ежегодному получению информации от арендатора и проведению визуального осмотра может быть снято. Более подробную информацию об освобождении от требований можно найти на веб-сайте HPD в разделе «Краска, содержащая свинец» (Lead-Based Paint).

Арендаторы должны сообщать арендодателю об отшелушивании краски в квартире. Если арендодатель не устранит проблему шелушения краски или если работы будут проведены небезопасным способом (например, с образованием пыли, распространение которой не предотвращено), арендатору следует позвонить по номеру 311. Арендаторы также могут позвонить по номеру 311, чтобы узнать, как предотвратить отравление свинцом, где провести анализы детям, получить информацию о свинце и беременности или запросить брошюры и материалы по предотвращению отравления свинцом.

От арендаторов требуется:

- заполнить и вернуть арендодателю полученное от него ежегодное уведомление касательно краски, содержащей свинец;
- письменно уведомить арендодателя, если к ним переезжает ребенок младше шести лет или если у них появился ребенок.

Арендаторам следует:

- часто мыть полы, подоконники, руки, игрушки и пустышки;
- напомнить своему врачу проверить детей на отравление свинцом в возрасте одного года и двух лет, а также проверить старших детей, если есть обеспокоенность по поводу возможного воздействия свинца.

Чтобы узнать о бесплатных занятиях по ремонту дома без опасности отравления свинцом, позвоните в DOHMH по номеру 212 226-5323. Чтобы получить брошюры о кредитах с низкой процентной ставкой и грантах для помощи владельцам в устранении краски с содержанием свинца и проведении других ремонтных работ с целью обеспечения гигиены и безопасности, позвоните по номеру 311.

vi. Плесень

Плесень всегда присутствует в окружающей среде, но рост плесени в помещении может быть проблемой. Плесень может вызвать аллергические реакции, раздражение или спровоцировать приступ астмы у некоторых людей. Для роста плесени требуется вода или влага, поэтому владельцам зданий важно проводить обслуживание своих зданий и быстро ремонтировать утечки. Жильцы могут помочь в предотвращении роста плесени на поверхностях ванных комнат и кухонь, если будут пользоваться вытяжными вентиляторами или открывать окна и часто мыть поверхности.

Арендаторам следует сообщать владельцам зданий о протеканиях и признаках роста плесени. Обслуживающим рабочим следует обнаружить и починить источник повышенной влажности и устранить плесень, отмыв ее водой с мылом. Большие участки плесени могут потребовать проведения профессиональной чистки. Если ремонт не проведен, позвоните по номеру 311. Чтобы узнать больше о плесени, послушайте запись HPD по ссылке nyc.gov/hpd или посетите веб-сайт Департамента здравоохранения и психической гигиены г. Нью-Йорка (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) по адресу nyc.gov/doh.

В дополнение к решению о нарушениях HPD может выдать распоряжение об устранении условий, ставших причиной возникновения плесени или протеканий. HPD может наложить значительные гражданско-правовые санкции, если арендодатель не выполнит такое распоряжение.

vii. Вредители

Бороться с тараканами и мышами лучше всего путем заделывания отверстий и трещин, уборки помета и использования безопасных пестицидов. Владельцам зданий следует в сотрудничестве со своим подрядчиком по борьбе с вредителями определять места заражения вредителями и способы борьбы с ними. Владельцы могут защитить свои здания от вредителей путем ремонта утечек, заделывания отверстий и трещин и контроля за мусором. Арендаторы могут помочь, накрывая пищу и мусор, а также избавляясь от хлама. Более подробную информацию о борьбе с вредителями см. в статье DOHMH «Безопасная борьба с вредителями» (Controlling Pests Safely) по ссылке http://www.nyc.gov/html/doh/html/environmental/rats-mice.shtml.

Постельные клопы — это красно-коричневые насекомые, которые могут вырасти до размера яблочных семян. Постельные клопы питаются кровью человека, но не переносят болезни. Заражение этими насекомыми может распространяться по квартирам, когда постельные клопы пролазят в небольшие щели или трещины в стенах и полах. Раннее обнаружение постельных клопов — залог предотвращения серьезного заражения. Чтобы подробнее узнать о постельных клопах и их выявлении, пройдите бесплатный онлайн-курс HPD «Борьба с постельными клопами» (Bedbug Management) на английском или испанском языке по ссылке nyc.gov/hpd.

При звонке на линию 311 для подачи жалобы о наличии постельных клопов оператор может спросить, можно ли HPD привести для участия в инспекции собаку, натренированную находить клопов по запаху. Если собаку приводить нельзя, инспектор HPD проведет визуальный осмотр. Решение о нарушении будет вынесено, если инспектор сможет визуально подтвердить наличие живых постельных клопов. Большое количество нарушений в связи с наличием постельных клопов в здании может привести к применению усиленных мер принудительного исполнения.

Закон штата Нью-Йорк требует, чтобы арендодатели нанимали только тех специалистов по борьбе с вредителями, которые имеют лицензию от Департамента охраны окружающей среды штата Нью-Йорк (DEC) на устранение постельных клопов в квартирах. Специалист по борьбе с вредителями должен провести проверку для подтверждения наличия постельных клопов, найти и устранить их убежища, обработать квартиру чистящими средствами или пестицидами и нанести последующие визиты, чтобы убедиться, что клопов больше нет. Более подробную информацию о постельных клопах можно найти на веб-сайте Департамента здравоохранения и психической гигиены города Нью-Йорка по адресу nyc.gov/doh.

viii. Оконные решетки для защиты детей

Каждый год маленькие дети получают травмы или погибают при падении из незащищенных окон. Эти смерти и травмы можно предотвратить. Владельцы обязаны обеспечить надлежащую установку оконных решеток для защиты детей. Нормы закона касательно оконных решеток для защиты детей требуют от владельцев ежегодно направлять уведомления арендаторам многоквартирных домов (зданий с тремя и более квартирами) касательно оконных решеток для защиты детей. Также владельцы обязаны предоставлять и должным образом устанавливать одобренные оконные решетки для защиты детей на всех окнах, в том числе в ванных комнатах на первом этаже и окнах, выходящих на балкон или террасу, в квартирах, где живут дети до 10 лет включительно, а также на окнах во всех общих зонах на любом этаже. Исключениями по закону являются окна, выходящие на пожарную лестницу, и те окна на первом этаже, которые являются необходимым запасным выходом, поскольку пожарные лестницы начинаются со второго этажа.

Если арендаторы или жильцы желают установить оконные решетки для защиты детей по какой бы то ни было причине, даже если в квартире не живут дети до 10 лет, арендаторы могут письменно запросить установку таких решеток, а арендодатели обязаны установить их. Например, установки решеток могут пожелать жильцы, к которым в гости приходят внуки; родители, осуществляющие совместную опеку над детьми; и жильцы, предоставляющие услуги ухода за детьми.

Арендаторам следует позвонить по номеру 311, если требуемые по закону или запрошенные оконные решетки для защиты детей не были установлены, если они оказались ненадежными или неправильно установлены или если в оконном проеме остался незащищенный зазор более 11,5 см (4,5 дюйма).

Арендаторам запрещается снимать или отвинчивать оконные решетки для защиты детей. На веб-сайте Департамента здравоохранения и психической гигиены (www.nyc.gov) можно найти дополнительную информацию о следующем:

- ежегодные уведомления;
- требования к установке одобренных оконных решеток для защиты детей;
- отклонения.

c. Нарушения

Если инспекторы HPD выносят решения о нарушениях, время, предоставляемое владельцу для их исправления, зависит от серьезности нарушений. Все текущие нарушения по зданию можно увидеть на веб-сайте HPD, введя адрес на главной странице (www.nyc.gov/hpd). Свод законов об эксплуатации зданий предусматривает три класса нарушений: A, B и C.

Класс нарушения	Тип	Время на исправление владельцем с момента уведомления
Класс A	Неопасные	90 дней
Класс B	Опасные	30 дней
Класс C: краска, содержащая свинец, или оконные решетки для защиты детей	Представляющие непосредственную опасность	21 день
Класс C: нарушения в сфере отопления и горячего водоснабжения	Представляющие непосредственную опасность	Немедленно
Класс C (все прочие)	Представляющие непосредственную опасность	24 часа

После исправления нарушения владелец недвижимости обязан уведомить HPD о том, что нарушение исправлено, с помощью процесса освидетельствования. Действующие зарегистрированные владельцы/агенты могут засвидетельствовать исправление нарушений посредством системы eCertification или заполнив отправленные владельцу документы по нарушению. Чтобы подробнее узнать о системе eCertification, владелец может зайти на сайт nyc.gov/hpd.

d. Неотложный ремонт

Если владелец не устранит нарушения класса C, муниципальные учреждения могут выполнить неотложный ремонт или нанять подрядчика для его выполнения с целью исправления нарушения за счет владельца. Муниципальные учреждения действуют в рамках законов, которые регулируют снабжение, заключение договоров подряда, заработные платы и другие аспекты, в связи с чем стоимость таких работ может быть значительно выше цены, которую мог бы заплатить владелец, если бы выполнял работы самостоятельно или сам нанял подрядчика.

Муниципальные учреждения выставят владельцу здания счет через Департамент финансов (Department of Finance) на стоимость неотложного ремонта плюс сопутствующие издержки и/или на стоимость отправки подрядчика для попытки выполнить ремонтные работы. Если владелец не выплатит причитающуюся сумму, муниципальные учреждения наложат на имущество арест в обеспечение уплаты налога. На сумму задолженности будут начисляться проценты, заложенное имущество может быть продано и/или на него может быть обращено взыскание для получения суммы задолженности.

Если нарушения не будут исправлены, это также может привести к наложению гражданско-правовых санкций Жилищным судом.

2. ЖИЛИЩНЫЙ СУД

Арендаторы частных зданий, которые сталкиваются с проблемами обслуживания квартир или притеснениями со стороны владельца недвижимости, могут подать иск в Жилищный суд. Такой иск называется иском арендатора (Tenant Action) или иском по сохранению жилого фонда (HP Action). При подаче иска арендатор может потребовать проверки со стороны HPD. В Жилищном суде важную роль могут сыграть копии переписки арендатора с владельцем. При подаче иска взимается сбор, но он может быть отменен, если арендатор не имеет возможности заплатить. Более подробную информацию см. на стр. 10.

3. ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ ШТАТА НЬЮ-ЙОРК (HCR)

Арендаторы квартир с регулируемой арендной платой, в которых есть проблемы с соблюдением жилищных условий, могут не только позвонить в HPD и сообщить о нарушении строительных норм, но и связаться с HCR и подать жалобы. Получив свидетельства владельцев и арендаторов, HCR может выдать письменные распоряжения, снижающие арендную плату по причине отсутствия услуг.

Арендаторы квартир с регулируемой арендной платой также могут заполнить онлайн-форму и описать неполное предоставление услуг внутри своих квартир и снаружи на веб-сайте NYSHCR: www.nyshcr.org/forms/rent/#tenant.

4. ДРУГИЕ ТИПЫ УСЛОВИЙ

a. Лифты

Отдел лифтов (Elevator Division) Департамента градостроительства г. Нью-Йорка (NYC Department of Buildings) осуществляет контроль за эксплуатацией лифтов в зданиях г. Нью-Йорка, обеспечивая исполнение строительных норм и правил г. Нью-Йорка (New York City Building Code) и других стандартов. Если лифт в вашем здании не работает должным образом, позвоните в службу 311 или зайдите на ее сайт.

b. Незаконное проживание на цокольном этаже или в подвале

Цокольный этаж и подвал — это очень разные помещения, для которых предусмотрены разные виды законного использования. Цокольный этаж — это этаж здания, частично находящийся ниже уровня мостовой, причем как минимум половина высоты этажа находится над уровнем мостовой. Подвал — это закрытое помещение, более половины высоты которого находится ниже уровня мостовой. Проживание на цокольных этажах и в подвалах многоквартирных домов запрещено, если условия не соответствуют минимальным требованиям касательно освещения, воздуха, гигиены и путей выхода и если такое использование не одобрено Департаментом градостроительства г. Нью-Йорка. Подвалы в домах на одну и две семьи НИ ПРИ КАКИХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ не могут быть законно сданы в аренду или заселены с целью проживания. Цокольные этажи в домах на одну и две семьи НИ ПРИ КАКИХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ не могут быть законно сданы в аренду или заселены с целью проживания, если условия в этих помещениях не получили одобрения от Департамента градостроительства.

Владельцам незаконно переделанных цокольных этажей и подвалов грозят гражданско-правовые санкции и уголовные наказания. Лицам, живущим в незаконных квартирах на цокольных этажах или в подвалах, угрожают такие потенциальные опасности, как отравление угарным газом, недостаточное освещение и вентиляция, а также недостаточные пути выхода в случае пожара.

Муниципальные учреждения могут приказать лицам, живущим в незаконных квартирах на цокольных этажах или в подвалах, освободить или покинуть такую квартиру. Жалобы касательно незаконных подвалов или цокольных этажей следует направлять Департаменту градостроительства г. Нью-Йорка (DOB). Более подробную информацию можно найти на веб-сайте DOB по адресу nyc.gov/buildings.

ПРИТЕСНЕНИЯ

Притеснения со стороны владельца с целью принудить арендаторов выехать из своих квартир или отказаться от своих прав являются незаконными. Возможные примеры:

- систематические отказы в предоставлении услуг, например отопления или горячего водоснабжения;
- постоянное физическое или психологическое запугивание;
- смена замков без предоставления ключей;
- безосновательные или повторные уведомления или судебные дела о выселении;
- установление новых правил проживания, которые не включены в договор аренды;
- добавление в счет на оплату аренды сумм помимо платежей, согласованных в договоре аренды;
- небезопасное проведение строительных работ;
- удаление кухонь или ванных комнат.

Арендаторы квартир с контролем или стабилизацией арендной платы, которые считают, что их арендодатели притесняют их, могут обратиться в Жилищно-коммунальную администрацию штата Нью-Йорк (HCR). HCR обеспечивает исполнение жилищного законодательства в жилом фонде, к которому применяется регулирование арендной платы, и может наложить штрафы на владельцев, которые будут признаны виновными в притеснениях. Информацию можно получить на сайте nyshcr.org или по телефону 1-(866)-ASK-DHCR (1-(866)-275-3427). В случае притеснений у арендатора могут быть основания для подачи иска против владельца в Жилищный суд. Перед инициированием иска арендатору желательно проконсультироваться с адвокатом или нанять адвоката. Чтобы узнать о бесплатной и недорогой юридической помощи, см. стр. 10 этого документа или обратитесь в местную жилищную организацию, общественный совет или к выборному должностному лицу. О создании опасных условий (например, небезопасные строительные работы) или непредоставлении услуг (например, отсутствие отопления или горячей воды или демонтаж санузла без своевременной замены сантехники) следует сообщать в службу 311. Впоследствии арендаторы могут использовать факт подачи жалобы и любые последующие решения о нарушениях для обоснования иска в Жилищном суде или в HCR.

С проблемами, подобными указанным выше, можно обратиться к организациям, предоставляющим юридические услуги, или к юридическому советнику.

ЖИЛИЩНЫЙ СУД / ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

Жилищный суд (Housing Court) — это орган, в котором владельцы зданий и арендаторы решают многие правовые споры. По вопросам, рассматриваемым Жилищным судом и не описанным ниже, арендаторы и владельцы могут связаться с городской некоммерческой организацией Housing Court Answers (HCA) с понедельника по пятницу с 9:00 до 17:00. Веб-сайт организации: cwtfhc.org. Номер телефона: (212) 962-4795. Арендаторы и владельцы также могут получить помощь у информационных стоек в Жилищном суде.

1. Выселение

Судебное дело о выселении в связи с неуплатой (Non-payment Eviction). Единственный законный способ выселить арендатора-неплательщика — возбудить дело о выселении в связи с неуплатой в суде. Владелец здания должен уведомить арендатора, что платеж за аренду просрочен, указать сумму и сообщить, что в случае неуплаты арендатор будет выселен. Через три дня после предоставления такого уведомления или после того, как владелец скажет арендатору, что наступил срок внесения арендной платы, владелец может возбудить дело о выселении в связи с неуплатой в Жилищном суде и вручить арендатору документы. Арендатор должен лично ответить на ходатайство в офисе секретаря Жилищного суда. Затем секретарь сообщит арендатору дату судебного заседания. В день судебного заседания арендатор имеет возможность выступить в свою защиту перед судьей Жилищного суда. Если арендатору вручены какие-либо документы, требующие выселиться или угрожающие выселением, рекомендуется проконсультироваться с адвокатом. Прежде чем можно будет выселить арендатора, владельцы должны получить постановление о праве владения и «ордер» с приказом судебному исполнителю выселить арендатора. Только судебный исполнитель может выселить арендатора.

Судебное дело о выселении на основании истечения срока аренды (Holdover Eviction). Владелец имеет право инициировать суммарное производство для восстановления своего контроля над квартирой в связи с нарушением договора аренды. Если договор аренды содержит положение, позволяющее расторгнуть его за причинение «неудобств», владелец может возбудить судебное дело о выселении за неприемлемое поведение. «Неудобством» обычно считается систематическое неприемлемое поведение, угрожающее здоровью, безопасности или удобству арендаторов-соседей. Для выселения владельцы должны предоставить доказательства того, что поведение арендатора соответствует этому определению. Арендодатель должен вручить предварительное уведомление до инициирования судебного дела о выселении. Если срок договора аренды недавно истек или если арендодатель хочет выселить арендатора по любым другим причинам, кроме неуплаты арендной платы, причем арендатор по-прежнему занимает квартиру, то процесс называется судебным делом о выселении на основании истечения срока аренды, независимо от того, есть ли у арендатора задолженность по арендной плате. Владелец может также инициировать судебное дело о выселении по другим причинам, например из-за незаконной сдачи жилья в субаренду, использование не в качестве основного места жительства, незаконное использование или истечение срока действия договора аренды, если закон не обязывает продлить договор. Если к квартире арендатора не применяется регулирование арендной платы, процесс выселения может быть начат по окончании срока действия договора аренды.

Предотвращение выселения

Семьи, которым грозит бездомность, имеют доступ к широкой сети местных служб, работающих по контракту с Департаментом по делам бездомных г. Нью-Йорка (Department of Homeless Services, DHS), которые помогут остаться в своем месте проживания и избежать помещения в приют.

Среди предлагаемых услуг могут быть следующие:

- посредничество между семьей или арендатором и арендодателем;
- планирование бюджета семьи;
- срочная помощь в аренде жилья;
- стажировка и трудоустройство;
- представительство интересов с целью получения пособий (пособие по уходу за ребенком, талоны на льготную покупку продуктов, налоговые льготы, государственное медицинское страхование).

Если ваша семья или кто-либо из ваших знакомых попали в кризисную ситуацию, позвоните по номеру 311 или зайдите на сайт службы 311, чтобы найти ближайший офис.

Субсидии на погашение задолженности по арендной плате для одиноких взрослых и семей

Управление трудовых ресурсов г. Нью-Йорка (NYC Human Resources Administration, HRA) может предоставить помощь арендаторам, законно занимающим квартиру, или заявителям, которые были выселены, но арендодатели которых хотят и дальше сдавать квартиру в аренду, путем оплаты их задолженности с помощью субсидии на погашение задолженности по арендной плате. Субсидии предоставляются как получателям государственной помощи, так и лицам, не имеющим права на государственную помощь. Право на субсидию имеют семьи и одинокие взрослые. Для получения дополнительной информации позвоните на информационную линию HRA по номеру (718) 557-1399.

Зайдите на сайт службы 311 или позвоните по номеру 311, чтобы связаться с Центром по трудоустройству HRA в своем районе и подать заявку на получение субсидии на погашение задолженности по арендной плате.

2. Иски от арендаторов

Арендаторы частных зданий, которые сталкиваются с проблемами обслуживания квартир или притеснениями со стороны владельца недвижимости, могут подать иск в Жилищный суд. В Жилищном суде может быть важно предоставить копии переписки арендатора с владельцем. При подаче иска взимается сбор, но он может быть отменен, если вы не имеете возможности заплатить.

При обращении арендаторов в Жилищный суд им помогут подготовить Приказ о предоставлении обоснования (Order to Show Cause) и назначить дату судебного заседания, которое обычно проводится примерно через десять дней. Им расскажут, как провести инспекцию и как вручить Приказ о предоставлении обоснования владельцу и HPD. В день судебного заседания для вынесения решения по делу арендатору и владельцу будет предоставлена возможность представить свою позицию с помощью адвоката от HPD. Если судья посчитает, что в здании допущены нарушения, он или она может приказать владельцу исправить их в определенный срок. Если владелец не выполнит приказ, арендатор может снова обратиться в суд и потребовать наложения гражданско-правовых санкций или признания неуважения к суду. Судьи могут наложить санкции на владельцев, которые отказываются устранять нарушения после получения распоряжения об их устранении.

Обращение в Жилищный суд — более безопасный и быстрый способ решить свои жилищные проблемы и защитить свои права, чем неуплата арендной платы, которая может привести к выселению.

3. Организации, предоставляющие юридические услуги

И арендаторам, и владельцам рекомендуется проконсультироваться и воспользоваться услугами адвоката до передачи спора в суд. Арендаторы, не имеющие возможности оплатить юридическое представительство, могут иметь право на бесплатные или недорогие услуги. Чтобы узнать, имеете ли вы право на бесплатную юридическую помощь, позвоните в Общество юридической помощи (Legal Aid Society) по номеру (212) 577-3300 или в Службу по оказанию юридических услуг г. Нью-Йорка (Legal Services NYC) по номеру (646) 442-3600, или же обратитесь в службу 311. Вам предоставят более подробную информацию. Также можно зайти на сайт nyc.gov/311 или nyc.gov/hpd. Горячая линия организации Housing Court Answers (HCA) предоставляет информацию о порядке производства в суде, правилах и нормах касательно арендодателей и арендаторов, принудительном соблюдении строительных норм, а также дает направления для получения бесплатной юридической помощи и в общественные организации, которые помогают в случае жилищных проблем. Служба работает с 9:00 до 17:00 с понедельника по четверг. Связаться можно по номеру 212-962-4795.

В HCA также работает горячая линия для тех, кому нужна помощь в оплате аренды. Позвоните, если против вас есть дело в Жилищном суде и имеется уважительная причина для задержки арендной платы, например смерть члена семьи, серьезная болезнь, потеря работы или сокращение часов работы, и если ваш доход сейчас достаточно высок, чтобы вы могли оплачивать аренду в будущем, а сумма задолженности не является «неподъемной».

HCA не предоставляет прямую финансовую помощь, но направляет обращающихся в благотворительные организации и предоставляет информацию о правилах помощи Управления трудовых ресурсов города Нью-Йорка. Персонал и волонтеры у информационных стоек во всех Жилищных судах отвечают на вопросы о порядке судопроизводства и заполнении бланков. Они также могут направить вас к поставщикам юридических услуг и в другие организации и учреждения по предотвращению выселения, а также к соответствующим ресурсам. Большинство сотрудников говорят по-английски и по-испански.

ДРУГИЕ ЖИЛИЩНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Повышение арендной платы в квартирах с регулируемой арендной платой

Владельцы квартир, к которым применяется стабилизация или контроль арендной платы, должны ежегодно с 1 апреля по 31 июля регистрировать через интернет размер арендной платы с помощью системы ARRO HCR. Владельцы также должны подавать заявки на повышение арендной платы в связи с улучшениями отдельных квартир или всего здания. Арендаторы могут узнать в HCR о повышениях арендной платы на основании ежегодных одобрений Рекомендательного совета по арендной плате (Rent Guidelines Board), улучшений отдельных квартир (Individual Apartment Improvements, IAI) или улучшений в результате капитального ремонта (Major Capital Improvements, MCI). Арендаторы также могут обратиться за юридической помощью в определении законности повышения арендной платы. Чтобы получить более подробную информацию по этим вопросам, обратитесь в HCR по номеру 718-739-6400 или перейдите по адресу nyshcr.org

2. Продление договора аренды квартир с регулируемой арендной платой

Как правило, арендаторам квартир со стабилизированной арендной платой должно быть предложено продлить договор аренды по форме, одобренной HCR, на один или два года (на выбор арендатора) по ставке, установленной Рекомендательным советом по арендной плате. Владелец должен письменно уведомить о продлении по форме продления договора аренды от HCR (Renewal Lease form, RLF), направив ее по почте или путем передачи лично в руки не более чем за 150 дней, но не позднее чем за 90 дней до

истечения текущего срока действия договора аренды. Если арендаторы не получат надлежащего предложения о продлении договора аренды, они могут обратиться с жалобой в HCR. После получения предложения о продлении договора аренды у арендатора есть 60 дней, чтобы выбрать срок аренды, подписать договор аренды и вернуть его владельцу. Если арендатор не примет предложение о продлении договора аренды в течение 60 дней, владелец имеет право отказаться продлевать договор, а также может обратиться в суд с целью выселения арендатора после истечения срока действия текущего договора аренды. Когда арендатор подпишет форму RLF и вернет ее владельцу, владелец должен в течение 30 дней вернуть арендатору копию со всеми подписями и проставленной датой. Продление вступает в силу в дату подписания формы и ее передачи арендатору или позднее, но не раньше даты истечения срока действия текущего договора аренды. Как правило, договор аренды и любые повышения арендной платы не могут иметь обратной силы.

3. Безопасность здания

Арендаторы должны уведомлять владельцев зданий и полицию о любой незаконной деятельности в своих зданиях. Владельцы должны сообщать полиции о незаконной деятельности в своих зданиях. Для защиты зданий от торговцев наркотиками и вандалов управляющий зданием, комендант или владелец должны незамедлительно ремонтировать сломанные замки или домофоны. Чтобы больше узнать о том, как повысить безопасность в многоквартирных домах, посмотрите видео HPD на эту теме по ссылке nyc.gov/hpd

4. Дискриминация

По закону владельцы не имеют права отказать в жилье потенциальным арендаторам по причине расы, цвета кожи, вероисповедания, национальности, пола, сексуальных предпочтений, возраста, семейного положения, инвалидности, статуса иммигранта, профессии или источника дохода. Кроме того, арендаторам не может быть отказано в жилье по той причине, что у них есть дети. Арендаторы, считающие, что они подверглись дискриминации в сфере жилья, могут подать жалобы в течение одного года после происшествия, позвонив по номеру 311, где их направят в Комиссию по правам человека г. Нью-Йорка (New York City Commission on Human Rights, CCHR). Более подробную информацию можно найти на веб-сайте: nyc.gov/html/cchr/home.html.

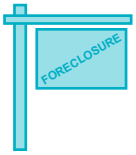
HPD сотрудничает с некоммерческими организациями, которые предоставляют услуги справедливого решения жилищных вопросов в городе. Такие организации могут проконсультировать владельцев зданий и арендаторов по их правам и обязанностям согласно различным жилищным законам и законам по предотвращению дискриминации, объяснить порядок производства в Жилищном суде, помочь пожилым людям заполнить заявления на участие в Программе освобождения пожилых людей от повышения арендной платы (Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE), помочь арендаторам с низким и средним уровнем дохода найти жилье, а также провести семинары по справедливому решению жилищных вопросов. Консультанты по справедливому решению жилищных вопросов также могут помочь в решении споров между владельцем здания и арендатором.

Организации, предоставляющие помощь в случае дискриминации в сфере жилья

Район	Организация	Номер
Бронкс	Комиссия по правам человека г. Нью-Йорка, 1932 Arthur Ave., Rm 203 A	(718) 579-6900
Бруклин	Brooklyn Housing & Family Services (языки: английский, русский, испанский)	(718) 435-7585
Манхэттен	Chinese-American Planning Council (языки: английский, испанский, мандаринский и кантонский диалекты китайского языка)	(212) 431 7800
Манхэттен	New York Urban League (только английский язык)	(212) 926 8000
Куинс	Комиссия по правам человека г. Нью-Йорка, 153-01 Jamaica Ave., RM 203	(718) 654 2465
Стейтен-Айленд	Жители могут позвонить в любую из указанных выше организаций.	

Федеральное законодательство запрещает дискриминацию в сфере жилья по расовой принадлежности, цвету кожи, национальности, вероисповеданию, полу, семейному положению или инвалидности. Если вы пытались купить или арендовать дом или квартиру и считаете, что ваши гражданские права были нарушены, вы можете подать жалобу в правоохранительное бюро (Law Enforcement Bureau) Комиссии по правам человека г. Нью-Йорка (CHR), расположенное по адресу 100 Gold St., #4600 в Нижнем Манхэттене. Услуги комиссии предоставляются бесплатно. Ваша жалоба на дискриминацию в сфере жилья будет рассмотрена специалистом по справедливому решению жилищных вопросов с целью установить возможное нарушение Закона о равных жилищных правах (Fair Housing Act). Если ваша жалоба предполагает возможное нарушение этого Закона, специалист поможет вам подать официальную жалобу на дискриминацию в сфере жилья. Нельзя подать жалобу в CHR г. Нью-Йорка, если вы уже подали эту жалобу в Управление по правам человека штата Нью-Йорк (NYS Division of Human Rights), Комиссию по равноправию при

трудоустройстве (Equal Employment Opportunity Commission) или в какой-либо суд. Согласно Закону о правах человека г. Нью-Йорка (NYC Human Rights Law) жалоба должна быть подана в течение одного года с момента последнего предполагаемого случая дискриминации. Чтобы записаться на прием, позвоните по номеру 311 (или (212) NEW-YORK) или (212) 306-7450). Если вы не имеете возможности приехать в офис Комиссии, с вами договорятся об альтернативном варианте.



5. Конфискация ипотечного жилья

Центр поддержки городских кварталов Нью-Йорка (Center for New York City Neighborhoods, CNYCN) направляет жителей Нью-Йорка, которым грозит конфискация ипотечного жилья , для получения юридических услуг, консультаций по жилищным вопросам и обучения по вопросам прав потребителей. Для получения более подробной информации зайдите на веб-сайт cnycn.org или позвоните по номеру 311 или (646) 786-0888.

6. Ассоциации арендаторов

Раздел 230 Закона о недвижимости (Real Property Law Sec. 230) обеспечивает защиту арендаторов, которые хотят организовать ассоциации арендаторов для защиты своего права на ремонт, услуги и т. п. Арендаторы имеют право создавать организации арендаторов, объединяться в такие организации и участвовать в них с целью защиты своих прав. Арендодатели обязаны разрешить организациям арендаторов бесплатно проводить собрания в любом общем помещении здания, даже если обычно пользование помещением осуществляется за плату. Собрания организаций арендаторов должны проводиться в разумное время и мирным путем без создания помех для доступа к жилым помещениям. Притеснение или меры возмездия со стороны арендодателей по отношению к арендаторам, реализующим свои права, запрещены.

7. Домашние животные

Если животное не может рассматриваться как «животное-поводырь» для незрячих, глухих и лиц с инвалидностью, то разрешение на содержание домашних животных дается по усмотрению владельца здания и обычно оговаривается в договоре аренды. Если арендатор содержит животное в квартире без разрешения владельца здания, это может считаться серьезным нарушением договора аренды и служить основанием для его расторжения. Кроме того, многих животных запрещено законом содержать как домашних животных в г. Нью-Йорке. Для получения более подробной информации о правилах касательно домашних животных позвоните по номеру 311 и свяжитесь с DOHMH.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ИСПОЛНЕНИЯ

1. Альтернативная программа контроля за соблюдением правил (AEP)

Альтернативная программа контроля за соблюдением правил (Alternative Enforcement Program, AEP) создана с целью устранения проблемных условий в некоторых многоквартирных домах. HPD в таком случае налагает штрафы, выдает распоряжение об устранении нарушений и имеет полномочия для замены систем здания, если владелец не предпримет необходимых действий. Каждый год HPD определяет 250 различных многоквартирных домов для участия в Программе AEP. Владельцы зданий могут избежать участия в AEP, если своевременно устранят нарушения и засвидетельствуют их устранение. Более подробную информацию о Программе AEP можно получить на веб-сайте HPD по адресу nyc.gov/hpd или в брошюре «Часто задаваемые вопросы» (Frequently Asked Questions), которую можно получить в любом районном отделе контроля за соблюдением жилищно-эксплуатационных норм HPD (адреса см. в конце этого документа).

Чтобы узнать, включено ли ваше здание в Программу AEP, зайдите на главную страницу HPD по ссылке www.nyc.gov/hpd и введите свой адрес в строку HPDONLINE. Если здание включено в Программу AEP, вы увидите выделенное желтым цветом сообщение, что здание участвует в программе, со ссылкой на более подробную информацию о программе.

2. Инициатива активного сохранения жилищного фонда (PPI)

Инициатива активного сохранения жилищного фонда (Proactive Preservation Initiative, PPI), реализуемая HPD, — это агрессивный подход к выявлению и устранению несоответствующих стандартам физических условий в многоквартирных домах до того, как их состояние начнет представлять угрозу для здоровья и безопасности жильцов, а также подвергнет риску качество инфраструктуры всего района. При реализации инициативы используется стратегия координирования функций HPD в области принудительного исполнения и сохранения жилого фонда с целью стимулировать владельцев к восстановлению безопасного состояния их зданий.

HPD с помощью инициативы PPI заблаговременно определяет здания, в которых есть проблемы, и посредством ряда программ обеспечивает владельцам способы или стимулы для решения проблем качества жилья. Каждый год HPD будет оценивать около 500 проблемных зданий, чтобы вернуть их на путь стабильности. HPD проведет осмотр как зданий, так и прилегающих кварталов, чтобы оценить потребности, и будет активно обращаться к владельцам, чтобы помочь им решить проблемы в их зданиях. Специализированный Отдел предупредительного обеспечения исполнения законов (Proactive Enforcement Division) HPD проведет полную проверку зданий, имеющих признаки серьезных физических разрушений. Если разрушения не являются аварийными, HPD разработает соответствующие обстоятельствам индивидуальные стратегии по улучшению состояния здания. Могут быть приняты такие меры, как выделение недорогих кредитов на ремонт, финансовое консультирование и направления в другие инстанции, а также более агрессивные меры, включающие принудительное исполнение жилищно-эксплуатационных норм и судебные разбирательства.

3. Подразделение по сохранению жилых районов (DNP)

Подразделение по сохранению жилых районов (Division of Neighborhood Preservation, DNP) ежегодно проводит оценку тысяч зданий с целью определить риск дальнейшего ухудшения состояния, разработать индивидуальные планы действий по зданиям и скоординировать реализацию планов действий. DNP направляет владельцев на образовательные программы и программы поддержки, дает рекомендации для получения ссуды на восстановление жилья и при необходимости назначает здания, по которым предпринимаются целевые меры по обеспечению соблюдения норм. Чтобы узнать подробнее о Подразделении по сохранению жилых районов, зайдите на веб-сайт HPD по ссылке nyc.gov/html/hpd или посетите один из наших офисов, адреса которых указаны в конце этого документа.

ОБУЧЕНИЕ ПО ЖИЛИЩНЫМ ВОПРОСАМ

Отдел информационной деятельности и образования (POE) Департамента по сохранению и развитию жилищного фонда (HPD) проводит бесплатные очные курсы, например «Введение в управление имуществом» (Introduction to Property Management) из пяти частей, онлайн-занятия, например «Покупка первого жилья» (First Time Home Ownership), а также предоставляет аудиозаписи и видео на различные темы, интересные для арендаторов и владельцев, в том числе:

- требования в отношении отопления и горячего водоснабжения;
- плесень;
- выявление постельных клопов и борьба с ними;
- комплексная борьба с вредителями;
- краска, содержащая свинец;
- укрепление безопасности в многоквартирном доме;
- принцип выделения жилья по жребию от HPD/HDC;
- порядок устранения нарушений.

Курсы часто обновляются, поэтому проверяйте полный каталог на сайте nyc.gov/hpd. Онлайн-курсы представляют собой интерактивные занятия, которые могут длиться всего 30 минут.

POE также сотрудничает с выборными должностными лицами и некоммерческими общественными организациями с целью поддержки дискуссий среди арендаторов, владельцев и по «зеленым» вопросам энергоэффективности во всех районах города. Чтобы узнать график, позвоните по номеру (212) 863-8830 или перейдите на веб-сайт HPD.

ИСТОЧНИКИ НОВОГО ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ, ПОМОЩИ В АРЕНДЕ И В ПРЕДОТВРАЩЕНИИ ВЫСЕЛЕНИЯ

ВЫДЕЛЕНИЕ ЖИЛЬЯ ПО ЖРЕБИЮ

Субсидируемые квартиры сдаются в аренду через проведение открытого розыгрыша, что гарантирует честность и равные шансы для всех участников, имеющих право на участие в розыгрыше.

Потенциальные арендаторы могут найти информацию о таких квартирах в объявлениях в городской и местной прессе, а также на веб-сайте HPD www.nyc.gov/hpd, где нужно нажать на ссылку «Претендентам на жилье» (Apartment Seekers), а затем — «Выделение жилья по жребию» (Open Housing Lotteries). Также можно подписаться на получение оповещений по электронной почте или позвонить в службу 311 на горячую линию HPD по вопросам доступного жилья (Affordable Housing Hot Line). В объявлениях и на сайте HPD есть инструкции по подаче заявки и информация о том, отдаются ли какие-либо предпочтения при выборе. В большинстве случаев для каждой субсидируемой квартиры действуют требования в отношении уровня дохода и размера семьи, которые могут

быть несколько различными для разных зданий. Важно учитывать, что обычно действует восьмимесячный период ожидания от срока подачи заявлений до вселения.

На веб-сайте NYC Housing Connect (nyc.gov/housingconnect) можно просто и безопасно подать заявку онлайн. Пользователи NYC Housing Connect могут видеть информацию о текущих и предстоящих розыгрышах, заполнить одну заявку онлайн и подать ее на несколько розыгрышей, а затем отслеживать результаты.

ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ПОВЫШЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Для арендаторов, имеющих право на участие в Программе освобождения пожилых людей от повышения арендной платы (Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE) или в Программе освобождения инвалидов от повышения арендной платы (Disability Rent Increase Exemption, DRIE), размер арендной платы может быть заморожен на текущем уровне и они могут быть освобождены от повышения арендной платы в будущем.

Для участия в этих программах общий годовой доход семьи должен составлять не более 50 000 долларов, заявитель должен платить арендную плату в размере трети общего дохода семьи за месяц и арендовать квартиру, в отношении которой Жилищно-коммунальная администрация (DHCR) осуществляет регулирование (т. е. с контролем арендной платы, стабилизацией арендной платы или стабилизацией платы за гостиницу).

Чтобы иметь право на участие в программе SCRIE, заявителю должно быть не менее 62 лет. Чтобы иметь право на участие в программе DRIE, заявителю должно быть не менее 18 лет и он или она должны получать пособие по федеральной программе дополнительной социальной помощи малоимущим (Federal Supplemental Security Income, SSI), по федеральной программе социального страхования инвалидности (Federal Social Security Disability Insurance, SSDI), пенсию или компенсацию от Департамента по делам ветеранов США (U.S. Department of Veterans Affairs) или помощь по программе Medicaid в связи с инвалидностью, если заявитель получал SSI или SSDI в прошлом; а также необходимо, чтобы имя заявителя было указано в договоре аренды или чтобы ему/ей было предоставлено право наследования квартиры. Арендаторы жилья Mitchell-Lama также имеют право на участие в программах SCRIE и DRIE.

Для получения более подробной информации скачайте «Руководство по программам SCRIE и DRIE» (Your Guide to the SCRIE and DRIE Programs) на веб-сайте nyc.gov/finance. Также можно подать заявку онлайн через систему AccessNYC. После подачи заявки онлайн нужно отправить все необходимые документы по почте. Также можно посетить Департамент финансов (Department of Finance) по адресу 66 John Street, NY, NY 10038.

ПОМОЩЬ В ПРЕДОТВРАЩЕНИИ ВЫСЕЛЕНИЯ

Существуют бесплатные юридические услуги для определенных лиц с низким уровнем дохода, которым вручены материалы Жилищного суда и которые нуждаются в помощи для предотвращения выселения. Для получения более подробной информации позвоните по номеру 212-577-3300 или 311.

Семьи и лица, имеющие задолженность по арендной плате и подвергающиеся риску выселения, могут подать заявление на однократную помощь (One-Shot Deal) от Управления трудовых ресурсов г. Нью-Йорка. Для получения дополнительной информации позвоните на информационную линию HRA по номеру (718) 557-1399. Если вы получаете денежное пособие (Cash Assistance, CA) и/или государственную помощь (Public Assistance, PA), вы можете иметь право на помощь в оплате задолженности по арендной плате. Посетите свой Центр по трудоустройству HRA и обсудите свою ситуацию с сотрудником Отдела по предотвращению бездомности (Homelessness Diversion Unit).

Пожилые люди, которые получили извещение о выселении (Notice of Eviction) или письменное уведомление от своего арендодателя, могут получить помощь в предотвращении выселения и подборе юриста. Муниципальные учреждения также предоставляют помощь в предотвращении выселения лицам старше 60 лет, имеющим психические или физические расстройства. Для получения помощи позвоните по номеру 311.

ПОЛЕЗНЫЕ КОНТАКТЫ ПО ДРУГИМ ВОПРОСАМ КАСАТЕЛЬНО ЖИЛЬЯ

311 — городской номер Нью-Йорка для получения правительственной информации и услуг. На все звонки в центр обслуживания клиентов 311 отвечает оператор. Служба работает круглосуточно, без выходных, а информация предоставляется более чем на 170 языках. Наберите 311 с городского номера или (212) NEW YORK, если вы находитесь за пределами пяти районов города, или зайдите на веб-сайт nyc.gov/311. Услуги телетайпа доступны по номеру (212) 504-4115; также можно воспользоваться мобильным приложением NYC 311.

Городской совет Нью-Йорка (New York City Council) приветствует любые вопросы, комментарии или отзывы. Позвоните по номеру 311 или зайдите на веб-сайт council.nyc.gov, чтобы найти информацию о членах Городского совета Нью-Йорка и районах, в которых они работают. Чтобы найти члена от своего района и его или ее контактные данные, можно выполнить поиск по адресу.

Отдел помощи в регистрации HPD (Registration Assistance Unit)
(212) 863-7000 register@hpd.nyc.gov

Генеральный прокурор штата Нью-Йорк
Информация о правах и обязанностях владельцев зданий, арендаторов и агентов по недвижимости.
Линия для справки и подачи жалоб: 1-800-771-7755.

Жилищно-коммунальная администрация штата Нью-Йорк (HCR)
Информация об арендной плате и услугах в квартирах, к которым применяется контроль и стабилизация арендной платы: 1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427), (718) 739-6400 или 311.

Организация ипотечного страхования г. Нью-Йорка (NYC Residential Mortgage Insurance Corporation): (212) 227-5500.

Департамент зданий г. Нью-Йорка: 311.

Управление мэра города Нью-Йорка по делам людей с инвалидностью (NYC Mayors Office for Persons with Disabilities, MOPD). Управление мэра по делам людей с инвалидностью отвечает за обеспечение соответствия программ и правил города потребностям лиц с инвалидностью и предоставляет информационные брошюры и каталоги, в которых описываются программы, услуги, мероприятия и другие ресурсы, доступные людям с инвалидностью. MOPD находится по адресу 100 Gold Street 2nd Floor, New York, NY 10038. Также можно позвонить по номеру 311, 212-NEW-YORK (за пределами города) или 711 (служба ретрансляции для лиц с нарушениями слуха).

РАЙОННЫЕ ОТДЕЛЕНИЯ HPD

Бронкс

Отдел по сохранению жилых районов (Neighborhood Preservation Office) — (718) 579-2930
Отдел контроля за соблюдением жилищно-эксплуатационных норм (Code Enforcement Office) — (718) 579-6790
1932 Arthur Avenue, 3rd Floor
Bronx, NY 10457
Понедельник — пятница, 9:00—16:00

Бруклин

Западный Бруклин и Стейтен-Айленд / Отдел по сохранению жилых районов
(718) 802-4503
Отдел контроля за соблюдением жилищно-эксплуатационных норм — (718) 802-3662
210 Joralemon Street,
Brooklyn, NY 11201
Понедельник — пятница, 9:00—16:00
Восточный Бруклин и Куинс / Отдел по сохранению жилых районов (718) 348-2550
Отдел контроля за соблюдением жилищно-эксплуатационных норм — (718) 827-1942
701 Euclid Avenue, 1st Floor
Brooklyn, NY 11208
Понедельник — пятница, 9:00—16:00

Манхэттен

Отдел по сохранению жилых районов — (212) 281-2475
Только по четвергам с 9:00 до 16:00
Отдел контроля за соблюдением жилищно-эксплуатационных норм (212) 234-2541
94 Old Broadway, 7th Floor
New York, NY 10027
Понедельник — пятница, 9:00—16:00

Куинс

Отдел контроля за соблюдением жилищно-эксплуатационных норм — (718) 286-0800
120-55 Queens Blvd./Queens Borough Hall, Kew Gardens, NY 11424
Понедельник — пятница, 9:00—16:00

Стейтен-Айленд

Служба контроля за соблюдением жилищно-эксплуатационных норм (Code Enforcement Services) — (718) 816-2340
Staten Island Borough Hall
Staten Island, NY 10301
Понедельник — пятница, 9:00—16:00

РАЙОННЫЕ ОТДЕЛЕНИЯ HCR

Арендаторы квартир с регулируемой арендной платой могут получить подробную информацию и подать жалобы, обратившись в одно из районных отделений HCR. Их адреса:

Бронкс: 2400 Halsey Street (рядом с Zerega Ave.)

Манхэттен: 25 Beaver Street (рядом с Broad St.) и
163 W. 125th Street 5th Floor (рядом с Seventh Avenue);

Бруклин: 55 Hanson Place, 5th Floor (рядом с Atlantic Terminal)

Куинс: Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street (рядом с Jamaica Avenue)

The ABC's Of Housing
www.nyc.gov/hpd