

Генеральный прокурор Нью Йорка Литиция Джеймс (Letitia James)



Применение Закона Нью-Йорка о недвижимости § 230

В соответствии с законодательством штата Нью-Йорк арендаторы имеют право создавать жилищные товарищества и проводить собрания арендаторов на территории или в помещении, в котором они проживают. Эти средства защиты прав распространяются на зоны общего пользования или территорию здания, включая главный вестибюль и коридор, даже если собственность принадлежит арендодателю.

В этом меморандуме содержится руководство для правоохранительных органов штата Нью-Йорк по реагированию на жалобы домовладельцев, управляющих домами или других лиц на то, что арендаторы или приглашенные ими гости ненадлежащим образом организуют или проводят собрания в здании или на территории его общего пользования. Правоохранительные органы должны проявлять осторожность в недопущении непреднамеренного их использования арендодателями в нарушении прав арендаторов на организацию и проведение собраний.

Особенности Закона о недвижимости § 230

Закон о недвижимости § 230 (1) обеспечивает надежную защиту арендаторов, требуя, чтобы:

«Ни один арендодатель не мог препятствовать праву арендатора создавать, присоединяться или участвовать в законной деятельности любой группы, комитета или другой организации, созданной для защиты прав арендаторов; ни один арендодатель не должен преследовать, наказывать, штрафовать, ущемлять или обделять в каких-либо правах, благах или привилегиях арендатора в его аренде во время осуществления такого права».

Кроме того, согласно Закону о недвижимости § 230(2), арендаторы в Нью-Йорке имеют право:

«...собираться без необходимости вносить плату в любом месте на территории арендодателя, включая общественное помещение или комнаты отдыха, за использование которого обычно взимается плата, предназначенное для общего использования всеми арендаторами мирным образом, в разумные часы и не препятствуя доступу на территорию помещения или сооружения. Ни один домовладелец не может отказать в таком праве».

Работа с арендаторами под защитой

- Арендаторам разрешается стучаться в двери других арендаторов для того, чтобы поговорить с ними о проблемах со зданием, и приглашать таких арендаторов в жилищное товарищество или любую аналогичную группу арендаторов.
- Арендаторам также разрешается размещать «подписные листы» или листовки на досках для объявлений в здании с информацией о деятельности организации и распространять информацию другим способом, например, подсовывая листовки под двери.
- Жалоба от арендатора, арендодателя, управляющего домом или любого другого лица на эти виды информационно-разъяснительной работы не является основанием для вмешательства правоохранительных органов.
- Арендодатели могут жаловаться на то, что лица, не являющиеся арендаторами, такие как организаторы собраний арендаторов или адвокаты, присутствуют на территории частной собственности и проводят организационную деятельность. Это не является незаконным. Организаторам и адвокатам арендаторов разрешается проводить деятельность по организации жилищных товариществ на территории частной собственности по просьбе арендатора, проживающего на территории этой собственности. Арендатору не нужно сопровождать организатора или адвоката на территории собственности, и они не могут быть изгнаны с территории собственности.
- Правоохранительные органы могут получить жалобу на то, что организаторы собраний арендаторов запрашивают у арендаторов их контактную информацию или задают вопросы об их квартирах или арендной плате. Это допустимо. Арендаторы не обязаны предоставлять организаторам собраний арендаторов какую-либо информацию, однако организаторам разрешено запрашивать информацию, которую они считают необходимой для решения проблем в здании, которые могут иметь отношение к таким вопросам, как ремонт или политика арендодателя по установлению арендной платы.

Собрания подпадающие под защиту

- Правоохранительные органы, обнаружив собрание арендаторов и организаторов такого собрания в здании, не могут разогнать собрание, если оно не нарушает жесткие запреты в Закона о недвижимости § 230, например, когда собрание не носит мирный характер. Разгон законного собрания нарушает право жильцов на собрание. Правоохранительные органы должны обратиться к контактному лицу, представителю или адвокату жильцов и узнать цель собрания. Если собрание проводится для обсуждения каких-либо проблем арендаторов, включая выселение, владение, арендную плату, условия строительства или забастовки по причине арендной платы, собрание защищено Законом о недвижимости § 230 и не может быть разогнано.

- Правоохранительные органы также могут получить жалобу на то, что собрание жильцов проходит в вестибюле или другом месте общего пользования в здании или на территории помещения. Собрания арендаторов в местах общего пользования в здании или на территории помещения разрешены законом. Предметы, необходимые для собрания, такие как стол и стулья, могут быть размещены в местах общего пользования для встречи.
- Правоохранительные органы также могут отреагировать на жалобу арендаторов или организаторов встречи арендаторов о том, что арендодатель или управляющий домом пытается помешать их собранию или разогнать его в нарушение Закона о недвижимости § 230. Правоохранительные органы должны уведомить арендодателей и/или управляющих домом о том, что их действия могут нарушать Закон о недвижимости § 230, и что мирное собрание должно быть разрешено и должно продолжаться в том же формате.
- Правоохранительные органы не должны принимать решения относительно того, может ли собрание послужить источником возгорания, или другие решения, которые не входят в зону их компетенции.
- Арендодатели, которые применяют силу или иным образом пытаются разогнать законные собрания арендаторов, могут этим нарушать уголовные законы, такие как нарушение правопорядка, запугивание, домогательства приотягчающих обстоятельствах или нападении. Правоохранительные органы должны действовать по своему собственному усмотрению при применении этих и других соответствующих уголовных законов для сохранения мира в то время, когда арендаторы осуществляют свои права в соответствии с Законом о недвижимости § 230.

Заключение

Когда сотрудников правоохранительных органов вызывают для разгона собрания арендаторов или удаления нарушителей, они должны хорошо понимать Закон о недвижимости § 230 и меры защиты, которые он предоставляет арендаторам и их представителям для проведения встреч и собраний.

Генеральная прокуратура штата Нью-Йорк готова оказать помощь местным правоохранительным органам в разработке инструкций для их сотрудников для применения во время встреч арендаторов и организации мероприятий.