



# **Права арендатора- иммигранта**

---

Руководство по защите арендаторов от домогательств и дискриминации



## **Уважаемые друзья,**

Каждый житель Нью-Йорка, арендующий дом или квартиру, имеет законное право жить там в спокойствии. Законодательство штата запрещает арендодателям и их сотрудникам преследовать арендаторов или угрожать им, эти меры защиты применяются независимо от иммиграционного статуса арендатора. Все арендаторы имеют права, которые защищены различными федеральными, государственными и местными жилищными законами.



Генеральный прокурор  
Нью-Йорка  
**Литиция Джеймс**

Моя работа как генерального прокурора Нью-Йорка — защищать права каждого жителя Нью-Йорка. Преследование жильцов на основании иммиграционного статуса не только ужасно, но и незаконно. Наш офис обязуется обеспечивать соблюдение важных государственных мер по защите арендаторов от домогательств и дискриминации.

Первые шаги в защите арендаторов заключаются в том, чтобы предоставить арендаторам информацию о своих правах и предоставить доступ к высококвалифицированным адвокатам. В данном руководстве обсуждаются права арендаторов-иммигрантов в Нью-Йорке и даются ответы на некоторые важные вопросы. В нем также предоставляется арендаторам номер горячей линии — (800) 566-7636 — которая принадлежит Управлению по делам новоприбывших американцев штата Нью-Йорк, на которую Вы можете позвонить, если Вам угрожают лишением жилья по причине Вашего иммиграционного статуса.

С уважением,

*Letitia James*

# Руководство генерального прокурора штата Нью-Йорк о правах арендаторов-иммигрантов

Арендаторы-иммигранты в штате Нью-Йорк находятся под защитой федеральных и государственных законов о жилье и борьбе с дискриминацией. Кроме того, в некоторых населенных пунктах предусмотрены дополнительные меры защиты арендаторов, которые могут зависеть от типа жилья. Однако, независимо от типа аренды, все арендаторы, независимо от иммиграционного статуса, имеют право жить в своих домах без притеснений и угроз со стороны домовладельца.

“

Независимо от типа аренды, все арендаторы, вне зависимости от иммиграционного статуса, имеют право жить в своих домах без притеснений и угроз со стороны домовладельца.

Арендаторам с какими-либо конкретными вопросами рекомендуется проконсультироваться с юристом. По указанному ниже номеру горячей линии можно получить доступ к юридической консультации. Арендаторы также могут подавать жалобы в Генеральную прокуратуру. Форму жалобы арендатора в Генеральную прокуратуру можно найти и заполнить на нашем веб-сайте: **[ag.ny.gov/tenantform](http://ag.ny.gov/tenantform)**.

Генеральная прокуратура не требует от жильцов сообщать свой иммиграционный статус при подаче жалобы.

## **Может ли арендодатель выселить меня из квартиры по причине моего иммиграционного статуса?**

**Нет.** Если у Вас есть договор аренды, Вас не могут выселить по причине Вашего иммиграционного статуса. Арендаторы, заключившие договор аренды, защищены от выселения на период аренды, если они не нарушают какие-либо существенные положения своего договора аренды или любого местного жилищного законодательства или кодекса.

Если у Вас нет договора аренды, и Вы ежемесячно платите арендную плату, у Вас также есть права, которые защищают от незаконных выселений, которые распространяются на всех арендаторов, включая арендаторов-иностранцев граждан. Арендаторы без договоров аренды, прожившие в своих домах 30 и более дней, должны получить официальное уведомление о выселении от арендодателя и возможность обратиться в суд, прежде чем их можно будет выселить. См. Нормы права о недвижимости штата Нью-Йорк § 232-a-b.

Все арендаторы, независимо от их иммиграционного статуса, могут быть выселены только после того, как арендодатель вручит им уведомление о расторжении договора и получит постановление суда, санкционирующее выселение; и даже в этом случае только шериф, маршал или констебль, а не домовладелец, могут осуществить выселение арендатора по решению суда. Также все арендаторы, вне зависимости от иммиграционного статуса, имеют право на защиту в суде.

Арендодателям также не разрешается брать закон в свои руки для выселения арендаторов-иностранцев граждан. Арендодатель не имеет права:

- Угрожать арендаторам, чтобы заставить их выселиться;
- Выгнать жильца из квартиры;
- Забирать имущество арендатора; или
- Отключать основные коммунальные услуги, такие как электричество, тепло и вода.

Если Ваш арендодатель, например, поменяет замки в Вашей квартире или вынудит Вас выехать из нее, урезав коммунальные услуги, Вы можете обратиться в суд и подать иск против Вашего арендодателя. Затем судья может предоставить Вам право вернуться в свой дом, а в некоторых случаях судья может потребовать от арендодателя выплатить Вам денежную компенсацию. В Нью-Йорке арендодатели, незаконно выселяющие жильцов, также могут быть привлечены к уголовной ответственности.

Если Ваш арендодатель все же получит постановление суда о Вашем выселении, Вы по-прежнему имеете право на разумное количество времени, которое нужно для того, чтобы вывезти свою мебель и другие вещи, и арендодателям не разрешается удерживать Ваше имущество.

Кроме того, в зависимости от того, где Вы проживаете, Ваша квартира может подпадать под действие законов о регулировании арендной платы, которые предоставляют арендаторам дополнительную защиту от притеснений арендодателя и не позволяют арендодателям выгнать Вас из дома.

## **Арендаторы с регулируемой арендной платой имеют дополнительную защиту. Как узнать, являюсь ли я арендатором с регулируемой арендной платой?**

Нью-Йорке арендная плата за квартиры или комнаты обычно регулируется, если здание было построено до 1974 года и состоит из шести или более единиц жилья. Другие здания, получающие налоговые льготы от правительства, также подпадают под действие законов о регулировании арендной платы. На ограниченных территориях за пределами Нью-Йорка также есть здания с регулируемой арендной платой, включая округа Нассау, Рокленд и Вестчестер.

Для того чтобы узнать, регулируется ли арендная плата Вашей квартиры или должна ли она регулироваться, Вы можете обратиться в Отдел жилищного строительства и реконструкции штата Нью-Йорк (HCR) по телефону: (718) 739-6400 или по адресу [rentinfo@nyshcr.org](mailto:rentinfo@nyshcr.org). Или позвоните на горячую линию Управлению по делам новоприбывших американцев штата Нью-Йорк (800) 566-7636 и попросите соединить Вас с юридической организацией, которая поможет Вам узнать, регулируется ли арендная плата за Вашу квартиру.

“

**Преследование жильцов по причине иммиграционного статуса не только ужасно, но и незаконно.**

## **Какие права у меня есть, если я являюсь арендатором-иммигрантом с регулируемой арендной платой?**

Арендаторы с регулируемой арендной платой, независимо от иммиграционного статуса, имеют особенно сильную защиту. Арендаторы, проживающие в квартирах со стабилизированной арендной платой, за некоторыми исключениями, имеют право на продление аренды с ограниченным увеличением арендной платы. Это означает, что, если Вы живете в квартире со стабилизированной арендной платой, Ваш арендодатель не имеет права отказывать Вам в новой аренде по истечению срока Вашей текущей аренды. Ваш арендодатель также может повысить арендную плату только на ограниченную сумму, установленную Советом по нормам арендной платы, который регулирует аренду квартир со стабилизированной арендной платой. Арендаторы другого жилья с регулируемой арендной платой, например, квартир с контролируемой арендной платой и гостиничных номеров со стабилизированной арендной платой, также имеют право оставаться в своих домах, если суд не установит наличие правовых оснований для прекращения их аренды.

Кроме того, законы о регулировании арендной платы запрещают арендодателям притеснять своих арендаторов с целью заставить их покинуть свои квартиры или отказаться от своих прав, а арендодатели, которые притесняют арендаторов с регулируемой арендной платой, могут быть привлечены к административной и/или уголовной ответственности.

Владельцы зданий с регулируемой арендной платой также должны зарегистрировать свои здания и квартиры, включая арендную плату, которую они взимают с Вас, в Отделе жилищного строительства и реконструкции штата Нью-Йорк. Вы имеете право ознакомиться с представленными записями о Вашей квартире, чтобы убедиться, что Ваш арендодатель не лжет о том, сколько он взимает с Вас или о том, регулируется ли арендная плата за Вашу квартиру.

Арендаторы, независимо от их иммиграционного статуса, могут подавать жалобы в Отдел жилищного строительства и реконструкции штата Нью-Йорк, если они считают, что они подвергаются притеснениям или платят завышенную цену, им отказывают в коммунальных услугах или урезают услуги, такие как отопление, вода или доступ к зданию, или если их арендодатель

требует от них предоставить информацию об иммиграционном статусе в качестве условие для продления аренды. Для защиты арендаторов от дискриминации, Отдел жилищного строительства и реконструкции штата Нью-Йорк создал Офис справедливой и равноправной жилищной политики (FEHO). Справочник часто задаваемых вопросов об иммиграционном статусе, дискриминации в отношении жилья и преследовании жильцов можно найти по адресу [nyschr.org/AboutUs/Offices/FairHousing/Immigrant-Protection-Fact-Sheet.pdf](https://nyschr.org/AboutUs/Offices/FairHousing/Immigrant-Protection-Fact-Sheet.pdf)

## **Если моя квартира не с регулируемой арендной платой, а мой арендодатель угрожает и требует, чтобы я выехал, существуют ли другие законы, которые меня защищают?**

**Да.** Все арендаторы имеют право жить в своих домах без притеснений и угроз со стороны арендодателей.

Законы штата Нью-Йорк запрещают арендодателям участвовать в любых действиях, направленных на принуждение арендаторов-иммигрантов покидать свои дома или заставить арендаторов-иммигрантов отказаться от своих прав, предусмотренных законом. Это означает, что Вашему арендодателю или любому лицу, действующему от имени Вашего арендодателя, по закону запрещено вмешиваться в Вашу личную жизнь, комфорт и спокойное наслаждение от проживания в Вашем доме. Например, арендодатели не могут угрожать физической расправой, оскорблять Вас или Вашу семью, отказывать Вам в основных коммунальных услугах, таких как отопление или горячая вода, или неоднократно обращаться в суд на основании необоснованных требований.

В Нью-Йорке особенно сильны законы против притеснений жильцов. Закон Нью-Йорка о защите жильцов, например, запрещает большинству арендодателей неоднократно требовать от Вас принятия нежелательных предложений о выкупе, направленных на то, чтобы заставить Вас покинуть свой дом.

Как и в случае с другими законами, регулирующими отношения между арендодателем и арендатором, защита жильцов от домогательств в штате Нью-Йорк распространяется на всех арендаторов, независимо от иммиграционного статуса.

Если Ваш арендодатель преследует Вас, Вам следует обратиться к адвокату и узнать, следует ли Вам подать жалобу в суд или в государственное учреждение на Вашего арендодателя.

## **Мой арендодатель говорит, что я должен съехать, потому что я иммигрант; это законно?**

**Нет.** Но Ваши права могут отличаться в зависимости от того, где Вы живете, и от типа жилья, в котором Вы живете.

В Нью-Йорке, если Вы живете в квартире с регулируемой арендной платой, законы применяются к жилью независимо от Вашего иммиграционного статуса. Все арендаторы, проживающие в квартирах со стабилизированной арендной платой, имеют право на защиту, включая гарантированное продление аренды с ограниченным повышением арендной платы. Кроме того, арендодателям не разрешается расторгать договор аренды с регулируемой арендной платой просто потому, что они опасаются расследования иммиграционного статуса их арендаторов правоохранительными органами.

Существуют также различные законы о гражданских правах, которые защищают арендаторов-иммигрантов от жилищной дискриминации.

Если Вы являетесь жителем Нью-Йорка, Вас защищает Закон о правах человека города Нью-Йорка. Этот закон о гражданских правах запрещает дискриминацию на основании фактического или предполагаемого иммиграционного статуса — это означает, что Ваш арендодатель не имеет права отказать Вам в аренде, или потребовать от Вас специальные документы для аренды только потому, что Вы иммигрант. Арендатор-иммигрант в Нью-Йорке также не может подвергаться выселению, угрозам или преследованиям только из-за фактического или предполагаемого иммиграционного статуса. См. Админ. Кодекс Нью-Йорка § 8-107(5). Это означает что, если Вы живете в городе Нью-Йорке, Ваш арендодатель не может каким-либо образом дискриминировать Вас по причине Вашего (или члена Вашей семьи) иммиграционного статуса. Арендодателям в Нью-Йорке также, как правило, запрещается требовать от арендаторов раскрывать свой иммиграционный статус, за исключением очень ограниченного числа обстоятельств.

Если Вы живете за пределами города Нью-Йорка, в Вашей ситуации могут применяться другие антидискриминационные законы, такие как федеральный закон о справедливом жилищном обеспечении и закон штата Нью-Йорк о правах человека.

Федеральный закон о справедливом жилищном обеспечении, который распространяется на большинство сдаваемых в аренду зданий, запрещает дискриминацию по признаку расы, цвета кожи, национального происхождения, религии, пола, семейного положения и инвалидности. См. 42 Кодекс США § 3604.

Кроме того, Закон штата Нью-Йорк о правах человека запрещает арендодателям, управляющим недвижимостью и их агентам отказывать в аренде, продлении договора аренды или иным образом дискриминировать любое лицо или группу лиц по признаку расы, вероисповедания, цвета кожи, национальной принадлежности, происхождения, инвалидности, возраста, или семейного положения. См. Исполнительный закон штата Нью-Йорк, § 296(5).

Например, во всем штате будет незаконным запрашивать арендодателем документы только у иммигрантов определенного национального происхождения (страны, откуда Вы родом) или расы, или для арендодателя отказывать в аренде иммигрантам или пытаться выселить иммигрантов, исключительно по национальному признаку.

## **Существуют ли какие-либо другие права, о которых мне следует знать?**

**Да.** Вы должны знать, что Ваш арендодатель не имеет права принимать ответные меры направленные против Вас за отстаивание Ваших прав.

Законы о правах человека города Нью-Йорка и штата запрещают арендодателям принимать ответные меры против арендаторов, утверждающих, что они подверглись дискриминации. См. Исполнительный закон штата Нью-Йорк, § 296(7); Админ. Кодекс Нью-Йорка § 8-107(5). Даже если Вы подаете жалобу в суд или в государственный орган по поводу чего-либо, например, из-за того, что Ваш арендодатель отключил Вам горячую воду или отказал Вам в других основных услугах, отдельный раздел закона запрещает Вашему арендодателю принимать ответные меры, направленные против Вас за защиту Вашего права арендатора. См. Нормы права о недвижимости штата Нью-Йорк § 223-b.

В совокупности эти законы запрещают арендодателям угрожать Вам или предпринимать другие негативные действия по отношению к Вам только потому, что Вы, как арендатор, подали жалобу в Генеральную прокуратуру или юридическую жалобу в суд.

## Что мне делать, если мой арендодатель преследует меня или угрожает выселить по причине моего иммиграционного статуса?

Если Вы чувствуете угрозу со стороны арендодателя в связи с Вашим иммиграционным статусом, проконсультируйтесь с юристом или позвоните на горячую линию Управления по делам новоприбывших американцев штата Нью-Йорк, и Вам помогут связаться с юристом или организацией, предоставляющей юридические услуги. Телефон горячей линии: (800) 566-7636.

Вы также можете подать жалобу онлайн в Генеральную прокуратуру по адресу [forms.ag.ny.gov/CIS/tenant-harassment.jsp](https://forms.ag.ny.gov/CIS/tenant-harassment.jsp).

Если Вы подверглись жилищной дискриминации, Вы можете подать жалобу в Отдел по правам человека штата Нью-Йорк, с которым можно связаться по телефону (888) 392-3644.1 Если Вы живете в городе Нью-Йорк, Вы также можете позвонить 311 для подачи жалобы в Комиссию города Нью-Йорка по правам человека.2

Важно помнить, что как у арендатора в Нью-Йорке у Вас есть права и есть законы, которые защищают Вас, независимо от Вашего гражданства. Законы, регулирующие отношения между арендодателем и арендатором, защищают Вас от притеснений и незаконных выселений. В соответствии с федеральным законодательством и законодательством штата Нью-Йорк арендодателям запрещается дискриминировать по расовому признаку или национальному происхождению среди множества других защищенных классов. А в соответствии с законодательством Нью-Йорка арендодателям запрещено дискриминировать на основании фактического или предполагаемого иммиграционного статуса.

Вы также можете ознакомиться с Руководством справедливой жилищной политики штата Нью-Йорк по правам человека по адресу:  
Версия на английском: [dhr.ny.gov/sites/default/files/pdf/nysdhr-fair-housing-guide.pdf](https://dhr.ny.gov/sites/default/files/pdf/nysdhr-fair-housing-guide.pdf)  
Версия на испанском: [dhr.ny.gov/sites/default/files/pdf/DHR\\_FairHousing\\_Spanish4.11.pdf](https://dhr.ny.gov/sites/default/files/pdf/DHR_FairHousing_Spanish4.11.pdf)

2 Вы также можете ознакомиться с информационными материалами Комиссии по правам человека г. Нью-Йорка, в том числе с Руководством справедливой жилищной политики на: [nyc.gov/site/fairhousing/about/informational-materials.page](https://nyc.gov/site/fairhousing/about/informational-materials.page).

## **Можем ли мы с соседями сделать что-нибудь еще?**

# **Да, Вы можете собираться!**

Арендаторы-иммигранты, как и все арендаторы, имеют право на собрания. Арендаторы, независимо от иммиграционного статуса, могут создавать, присоединяться и участвовать в собраниях арендаторов с целью защиты своих прав. Арендодатели должны разрешать организациям-арендаторам собираться бесплатно в любом общественном помещении в здании, даже если использование помещения, как правило, является платным. Эти встречи должны проводиться в разумное время и в мирной обстановке. См. Нормы права о недвижимости штата Нью-Йорк, § 230.NYS RPL § 230.

## **Ресурсы**

Для получения дополнительной информации о правах и обязанностях арендаторов и арендодателей, пожалуйста, ознакомьтесь с более полным Руководством по правам арендаторов от Генерального прокурора, с которым можно ознакомиться по адресу:

**Версия на английском:** [ag.ny.gov/sites/TenantsRights](https://ag.ny.gov/sites/TenantsRights)

**Версия на испанском:** [ag.ny.gov/SpanishTenantsRights](https://ag.ny.gov/SpanishTenantsRights)

Если Вы чувствуете угрозу из-за Вашего иммиграционного статуса, позвоните на горячую линию штата Нью-Йорк, и Вас свяжут с нужной организацией.

**Горячая линия для иммигрантов: (800) 566-7636**





Офис генерального прокурора Нью-Йорка  
**Летиция Джеймс**

Горячая линия для иммигрантов

**(800) 566-7636**

Управлению по делам новоприбывших американцев  
штата Нью-Йорк

Если Вы чувствуете угрозу из-за Вашего иммиграционного статуса, позвоните на горячую линию штата Нью-Йорк, и Вас свяжут с нужной организацией.

**[ag.ny.gov](http://ag.ny.gov)**