



Офис Генерального прокурора штата Нью-Йорк
Летиши Джеймс (*Letitia James*)

Притеснения в отношении арендаторов

Защита для арендаторов, проживающих в г.
Нью-Йорк

Защита для арендаторов, которые сталкиваются с притеснением в штате



Для арендодателей штата Нью-Йорк является незаконным принимать ответные меры против арендаторов, которые подают им или в государственные органы обоснованную жалобу. Эти жалобы могут включать нарушения законов в отношении здоровья и безопасности, проблем с жильем или ремонтом помещений или нарушения

прав по договору аренды. Все арендаторы* защищены от такого вида притеснения законом. Считается, что арендодатель прибегает к притеснению в следующих случаях:

- В течение одного года с момента подачи жалобы арендатором арендодатель существенно меняет условия договора аренды данного арендатора. Это включает в себя: отказ продолжать сдавать вам жильё в аренду; отказ от продления вашей аренды после истечения её срока; или предложение новой аренды с необоснованным увеличением арендной платы.

- В течение одного года с момента подачи обоснованной жалобы ваш арендодатель возбуждает против вас дело о выселении. Если вы сообщите суду, что подали такую жалобу в течение одного года до начала процесса выселения, закон обязывает вашего арендодателя доказать, что выселение не является ответным действием на жалобу. Процесс выселения будет прекращен, если ваш арендодатель не сможет доказать, что выселение не было ответным действием на жалобу.

* Включает в себя всех арендаторов, кроме тех, кто проживает в зданиях, занимаемых владельцами, в которых менее четырех квартир.

Арендодатели, уличенные в незаконном притеснении арендаторов, облагаются штрафами и сборами.

Защита для арендаторов со стабилизированной и контролируемой арендной платой

Арендодателям запрещается притеснять арендаторов, проживающих в квартирах с контролируемой или со стабилизированной арендной платой. В соответствии с законами штата Нью-Йорк, регулирующими арендную плату, притеснение определяется как поведение арендодателя, которое прямо или косвенно нарушает вашу конфиденциальность, комфорт и удовольствие от проживания в вашем жилье.

- Если вы проживаете в квартирах со стабилизированной и контролируемой арендной платой, вы можете подать жалобу в New York State Homes and Community Renewal (HCR) по телефону: (866) ASK-DHCR ((866) 275-3427) или посетив веб-сайт nyshcr.org.

- Квартира является квартирой с контролируемой арендной платой, если она постоянно была занята арендатором с 1 июля 1971 года, а здание было построено до 1 февраля 1947 года.
- В большинстве случаев квартира будет иметь стабилизированную арендную плату, если она находится в здании, построенном до 1 января 1974 года, и в нём шесть или более квартир.

Смотрите конец этой публикации для получения дополнительных ресурсов.

Дополнительная защита для арендаторов, проживающих в городе Нью-Йорке

Жилищный кодекс города Нью-Йорка определяет притеснение как действие или бездействие арендодателя, которое побуждает или имеет намерением заставить вас покинуть свой дом или отказаться от своих прав в качестве арендатора.

В соответствии с этим законом арендодатель НЕ может:

- ⊗ Применять силу или угрожать применением силы в отношении арендатора;
- ⊗ Наносить порчу имуществу арендатора;
- ⊗ Осознанно предоставлять ложную или вводящую в заблуждение информацию о том, является ли помещение жильем со стабилизированной или контролируемой арендной платой;
- ⊗ Прекращать предоставление основных коммунальных услуг, таких как отопление или горячая вода;
- ⊗ Игнорировать или задерживать исправление опасных состояний помещения, включая плесень, свинцовую краску или пыль и мусор;

- ⊗ Делать ложное заявление, что опасное состояние было исправлено;
- ⊗ Начинать необоснованное судебное разбирательство против арендатора;
- ⊗ Производить замену замка на входной двери арендатора без выдачи арендатору нового ключа;
- ⊗ Отказываться предлагать или продлевать аренду арендаторам, чтобы заставить их выехать из их жилья.

Выкуп в городе Нью-Йорке

Ваш арендодатель имеет право предложить вам деньги или что-то ценное в обмен на то, чтобы вы покинули ваше жильё. Тем не менее, арендодатели Нью-Йорка должны соблюдать определенные правила при предложении выкупа, в противном случае юридически это может считаться примером притеснения.

В Нью-Йорке, если ваш арендодатель связывается с вами по поводу выкупа, он должен предоставить предложение в письменной форме, и предложение должно включать:

- ✓ Цель контакта;
- ✓ Пункт о том, что контакт оформлен вашим арендодателем или от его имени;
- ✓ Пункт о том, что вы имеете право обратиться к юристу за юридической консультацией относительно выкупа;
- ✓ Пункт о том, что вы можете отказаться от выкупа и продолжать жить в своем доме;
- ✓ Пункт о том, что вы можете письменно уведомить своего арендодателя о том, что вы не хотите, чтобы с вами связывались по поводу предложения о выкупе. После получения этого уведомления ваш арендодатель не может повторно связываться с вами по поводу выкупа в течение 180 дней, если вы не дадите им письменное разрешение или суд не даст им разрешения сделать это;

- ✓ Дополнительную информацию о местной аренде;
- ✓ Сообщение, подтверждающее, что выкуп может означать, что вам нужно переехать в другой район, и что ваша личная ситуация (занятость, кредитная история) может повлиять на вашу способность снять другую квартиру.

Нарушением ваших прав считаются случаи, когда ваш арендодатель:

- Не предоставляет вам предложение о выкупе в письменном виде;
- Предоставляет вам предложение о выкупе в письменном виде, но оно не включает всю необходимую информацию;
- Свяжывается с вами по поводу выкупа в течение 180 дней после того, как вы уведомили их, что не хотите, чтобы с вами связались.

Ваши права также нарушаются, если, связываясь с вами по поводу выкупа, ваш арендодатель:

- Угрожает или запугивает вас;
- Использует нецензурную лексику;
- Неоднократно связывается с вами таким образом, чтобы вы чувствуете, что вас преследуют;
- Свяжывается с вами в необычные часы;
- Контактирует с вами на вашей работе, чтобы обсудить выкуп без вашего предварительного письменного разрешения; или
- Сознательно предоставляет ложную информацию или искажает информацию.

Защита ваших прав в городе Нью-Йорке

Жильцы, проживающие в Нью-Йорке, которые считают, что их домовладелец преследует их (включая незаконные предложения о выкупе), могут подать иск о преследовании в Жилищный суд Нью-Йорка. Этот процесс широко известен как «HP proceeding» (судебный процесс относительно жилищных вопросов).

Как начать процесс относительно жилищных вопросов:

1. Посетите гражданский суд вашего района и обратитесь в окошко клерка жилищного отдела (Housing Part). Клерк предоставит необходимые бланки для начала судебного разбирательства по жилищному вопросу, включая “Order to Show Cause Directing the Correction of Violation and For a Finding of Harassment and for a Restraining Order” («Приказ указать причину для исправления нарушения и на установление претеснения и на запретительный приказ»).

› Заполняя эту форму, обязательно перечислите все случаи притеснения со стороны арендодателя. Попросите дополнительные страницы, если это необходимо. Вы также можете включить информацию о ремонте, который необходимо провести в вашей квартире.

› Посетите: nycourts.gov/courts/nyc/housing/locations2.shtml, чтобы найти суд в вашем округе.

2. Чтобы подать заявку относительно жилищного вопроса, вы должны заплатить пошлину. Если у вас недостаточно денег, чтобы покрыть её стоимость, вы можете попросить клерка заполнить заявление об отмене пошлины.

› Это заявление также можно найти здесь: nycourts.gov/courts/nyc/housing/forms/PoorPersonsRelief.pdf

3. Клерк отправит вас к судье, который даст вам инструкции о том, как вручить судебные документы вашему арендодателю (убедитесь, что у вас есть адрес вашего арендодателя).

› Судья также даст вам дату слушания.

› Важно, чтобы вы не пропустили эту дату слушания и чтобы вы принесли с собой все доказательства притеснения, когда вы придете в суд, включая присутствие ваших свидетелей.

4. Если судья определит, что ваш арендатор подверг вас притеснениям, он может отдать приказать вашему арендодателю прекратить притеснение и может наложить на него гражданский штраф от 1000 до 10000 долларов США. Если ранее было установлено, что ваш домовладелец притеснял вас в течение последних пяти лет, на вашего арендодателя может быть наложен гражданский штраф от 2000 долларов США и выше.



› **ВНИМАНИЕ:** Если судья решит, что ваше дело не имеет под собой основы, арендодатель может попросить судью заставить вас оплатить гонорар адвоката.

Дополнительную информацию, включая видео о процессе подачи петиции по жилищному вопросу, можно найти по адресу nycourts.gov/courts/nyc/housing/startinghp.shtml

Ресурсы

Ресурсы для всех жителей Нью-Йорка для помощи в поиске адвоката

- Вы можете иметь право на получение бесплатной юридической помощи. Чтобы узнать, имеете ли вы право, посетите lawhelpny.org.
- Те, кто не имеет права на бесплатную помощь, могут получить направление через свою местную коллегия адвокатов. Посетите страницу коллегии адвокатов штата Нью-Йорк по адресу nysba.org/lawyerreferral/ please или веб-сайт ассоциации адвокатов вашего округа.

Дополнительные ресурсы

- Для получения дополнительных ресурсов, связанных с вопросами арендодателя и помощи относительно выселения, арендаторы также могут посетить nyhousingsearch.gov/resources.html.

Выкуп в городе Нью-Йорке

Дополнительные ресурсы, доступные для арендаторов, проживающих в Нью-Йорке:

Нью-Йоркский отдел по сохранению и развитию жилья и по борьбе с притеснениями арендаторов (ТАНУ)

Принимает сообщения о притеснениях арендаторов.

Звоните по номеру 311

New York City Department of Buildings Office of the Tenant Advocate (ОТА) - Нью-Йоркский жилищный департамент, адвокатский офис для арендаторов (ОТА)

ОТА расследует жалобы о конструкции зданий и дает рекомендации выдавать приказы о прекращении работ для защиты жителей.

(212) 393- 2949

Вы также можете связаться с поставщиком юридических услуг. Закон штата Нью-Йорк о всеобщем доступе к юридическим услугам предоставляет бесплатную юридическую помощь соответствующим критериям арендаторам для рассмотрения жилищных вопросов. Чтобы узнать больше о соответствии критериям, арендаторы могут позвонить по номеру 311 и запросить юридические услуги HRA Legal Services.

Дополнительную информацию, включая список поставщиков юридических услуг в Нью-Йорке, можно получить по адресу www1.nyc.gov/site/hra/help/legal-services-for-tenants.page.