

Руководство по правам квартиросъёмщиков

Права арендаторов и их защита в соответствии с законодательством штата Нью-Йорк

Уважаемые друзья,

Контракт между арендатором и арендатором, будь то на основе письменного договора или рукопожатия, является одной из самых распространённых и важных сделок, заключаемых в нашем штате. Он определяет, как арендаторы будут пользоваться своим домом, как владельцы будут поддерживать свою собственность, и даже может повлиять на стабильность обстановки в районе.



В штате Нью-Йорк эти отношения регулируются несколькими законами, которые могут различаться в зависимости от округа или города, в котором вы проживаете. Эта брошюра объясняет многие из этих законов, которые вам необходимо знать, и предоставляет ресурсы, где вы можете найти дополнительную информацию по вопросам арендодателя и арендатора. Если у вас есть вопросы по любой из тем, рассмотренных в этом руководстве, или вам нужна наша помощь как арендатору, пожалуйста, не стесняйтесь обращаться в наш офис по адресу (800) 771-7755 или посетите наш веб-сайт ag.ny.gov.

С уважением,

SetUtIA James

Содержание

Типы жилых помещений	6
Арендный договор	10
Аренда	16
Передача права или расторжение арендного договора	26
Пригодность к эксплуатации и ремонт	38
Безопасность	44
Коммунальные услуги	50
Защита прав арендаторов	52
Мобильные дома	58
Поиск квартиры	62
Ресурсы	64



Типы жилых помещений

В штате Нью-Йорк существует два типа регулирования арендной платы: контроль арендной платы и стабилизация арендной платы. Права каждого арендатора будут частично зависеть от того, какие какой тип регулирования применяется, хотя для некоторых квартир может применяться несколько законов, регулирующих их аренду. Хотя арендаторы квартир с регулируемой арендной платой или субсидируемых государством имеют особые права, многие правила и законы применяются как к нерегулируемым, так и к регулируемым квартирам.

Чтобы узнать, регулируется ли арендная плата данной квартиры, обратитесь в Департамент жилищного строительства и обновления сообщества штата Нью-Йорк:

portal.hcr.ny.gov/app/ask

Жильё с регулируемой арендной платой

Контроль за арендой жилья

Контроль за арендой ограничивает размер арендной платы, которую владелец может взимать за квартиру, и ограничивает право собственника выселять арендаторов. Программа контроля за арендой применяется к жилым зданиям, построенным до февраля 1947 года в муниципалитетах, которые не объявили о прекращении послевоенной чрезвычайной ситуации в области арендного жилья. Контроль за арендной платой всё ещё действует в Нью-Йорке и некоторых районах округов Олбани, Эри, Нассау, Ренсселаер, Шенектади и Вестчестер.

Для того чтобы квартира находилась в программе контроля за арендой, арендатор или законный преемник арендатора (например, член семьи, супруг/супруга или совершеннолетний партнёр) должны постоянно проживать в ней с 1 июля 1971 года (а в некоторых ситуациях с 1 апреля 1953 года). Когда квартира с контролируемой арендной платой освобождается в Нью-Йорке или большинстве других населённых пунктов, арендная плата становится стабилизированной. В Нью-Йорке каждая квартира с контролируемой арендной платой имеет максимальную базовую арендную плату, которая корректируется каждые два года с учётом изменения эксплуатационных расходов. Однако арендная плата не может превышать Максимально допустимую арендную плату, которая корректируется ежегодно и основывается на среднем значении аренды жиля в год за последние пять лет в соответствии с распоряжениями Совета по руководству арендой жилья или 7,5% (в зависимости от того, что ниже). Арендаторы могут оспорить повышение, если соотношение Максимально допустимой арендной платы и Максимальной базовой арендной платы, взимаемой арендодателем, превышает законно регулируемую арендную плату, если в здании есть нарушения жилищного кодекса, расходы владельца не оправдывают повышение, или владелец не предоставляет необходимые услуги.

Контроль за арендой жилья:

Ограничивает размер арендной платы, которую владелец может взимать за квартиру, и ограничивает право собственника выселять арендаторов.

Программа контроля за арендой применяется к жилым зданиям, построенным до февраля 1947 года в муниципалитетах, которые не объявили о прекращении послевоенной чрезвычайной ситуации в области арендного жилья.

Жильё со стабилизированной арендной платой

В Нью-Йорке квартиры обычно являются квартирами со стабилизированной арендной платой в следующих случаях:

- Квартира, арендная плата которой не регулируется иным образом, в здании, построенном до 1 января 1974 г., с шестью или более квартирами;
- Квартира, ранее являвшаяся квартирой с контролируемой арендной платой, стала вакантной без законного правопреемника;
- В здании с тремя или более квартирами, построенными или капитально отремонтированными 1 января 1974 г. или после этой даты, со специальными налоговыми льготами, такими как налоговые льготы 421-а или Ј-51.

За пределами Нью-Йорка квартиры со стабилизированной арендной платой обычно находятся в зданиях с шестью и более квартирами, построенными до 1 января 1974 года.

Местные советы по арендной плате в округах Нью-Йорк, Нассау, Рокленд и Вестчестер устанавливают максимальные ставки повышения арендной платы один раз в год, которые вступают в силу для договоров аренды на один или два года, начиная с 1 октября или после этой даты. Арендаторы квартир со стабилизированной арендной платой имеют право на необходимые базовые услуги и продление аренды на тех же условиях, что и первоначальный договор аренды, и не могут быть выселены, за исключением случаев, разрешённых законом.

С 15 июня 2019 года другие населённые пункты теперь могут принимать свои собственные законы о стабилизации арендной платы, если в населённом пункте объявляется чрезвычайная ситуация в жилищном секторе.

Государственное жильё

Жилищная программа Митчелла-Ламы предоставляет аренду и кооперативное жилье арендаторам со средним доходом по всему штату. Арендаторы должны соответствовать квалификационным требованиям, включая доход, размер семьи и размер квартиры, для жилищных комплексов Митчелла-Ламы, спонсируемых штатом и городом.

Программа муниципального жилья – это программа, финансируемая из федерального бюджета, в рамках которой уполномоченные штатом органы власти разрабатывают и управляют государственным жилищным фондом в соответствии с федеральными, государственными и местными законами и постановлениями. Арендаторы государственного жилья имеют право на рассмотрение административных жалоб, проводимое местным жилищным управлением, прежде чем их аренда может быть прекращена по уважительной причине. Однако за неуплату арендной платы арендаторы могут быть привлечены к суду напрямую без административного слушания.

Программа жилищной помощи по Разделу 8 - это федеральная программа субсидирования арендной платы и ипотечных кредитов, которая помогает имеющим на это право семьям с низким доходом или перемещённым лицам, пожилым гражданам и лицам с ограниченными возможностями в получении жилья по всей стране. Семьи получают субсидию на аренду жилья, известную как выплата жилищной субсидии, или ипотечную субсидию на оплату покупки жилья, равную разнице между их долей в арендной плате (на основе их дохода) и утвержденной арендной платой или ипотекой за жилье. На соответствующих критериям семьи и лица распространяются установленные законом ограничения по уровню доходов.

Особые типы жилых единиц

- Владельцы и арендаторы парков мобильных домов руководствуются Законом о недвижимости, § 233 («Билль о правах владельцев мобильных домов»). Соблюдение этого закона обеспечивает Департамент жилищного строительства и обновления сообщества (DHCR).
- Владельцы и арендаторы лофтов города Нью-Йорка руководствуются статьей 7-С Закона о многоквартирных домах, за исполнением которого следит Совет по вопросам лофтов в Нью-Йорке.
- Владельцы и арендаторы жилых отелей города Нью-Йорка руководствуются законом о стабилизации арендной платы, за исполнением которого следит DHCR.





Арендный договор

Арендный договор – это договор между арендодателем и арендатором, в котором содержатся условия аренды. Он не может быть изменён после вступления в силу, за тем исключением, когда обе стороны согласны внести эти изменения. Арендный договор на квартиры без стабилизированной арендной платы может быть устным или письменным. Во избежание разногласий стороны могут решить заключить письменное соглашение. Чтобы быть связанными условиями договора аренды, каждая сторона должна подписать его. Устный договор аренды на срок более одного года не может иметь законной силы (Закона об общих обязательствах, § 5-701).

В договорах аренды как минимум должны быть указаны жилые помещения, имена и адреса заключающих договор сторон, сумма и сроки оплаты аренды, продолжительность аренды, условия аренды, а также права и обязанности обеих сторон. За исключением случаев, когда законом предусмотрено иное, домовладелец может сдавать жильё в аренду на условиях, согласованных сторонами. Любые изменения в договоре аренды должны быть помечены инициалами обеих сторон.

Арендаторы жилья г. Нью-Йорка со стабилизированной арендной платой должны получить полностью оформленную копию подписанного ими договора аренды от своих арендодателей в течение 30 дней с момента получения арендодателем договора аренды, подписанного арендатором. Необходимо указать даты начала и окончания аренды. Арендаторам жилья со стабилизированной арендной платой также должно быть предоставлено приложение к арендному договору, подготовленное DHCR, в котором кратко излагаются их права в соответствии с законом и предоставляется конкретная информация о том, как рассчитывалась арендная плата.

Условия арендного договора

В договорах аренды должны использоваться слова с общим и повседневным значением, а также они должны быть ясными и связными. Разделы арендного договора должны иметь соответствующие заголовки, а шрифт должен быть достаточно крупным, чтобы его можно было легко прочитать. (Закон об общих обязательствах, § 5-702; NY C.P.L.R., § 4544).

Не допускаются следующие условия арендного договора:

- Освобождение арендодателя от ответственности за ущерб, причинённый людям или имуществу в результате небрежности арендодателя, или в результате небрежности работников или агентов арендодателя (Закон об общих обязательствах, § 5-321);
- Отказ арендатору от права на суд присяжных в любом иске, поданном одной из сторон против другой в связи с нанесением телесных повреждений или ущерба имуществу (Закон о недвижимости, § 259-с);

- Требование к арендатору передавать в залог домашнюю мебель в качестве обеспечения аренды (Закон о недвижимости, § 231);
- Освобождение арендодателей от компенсации ущерба, нанесённого арендатору, освободившему помещение до истечения срока аренды (Закон о недвижимости, § 227-е);
- Отказ от гарантии обеспечения пригодности к проживанию (Закон о недвижимости, § 235-b); и
- Запрещение арендатору жить со своими ближайшими родственниками и/или одним дополнительным жильцом и детьми-иждивенцами жильца (Закон о недвижимости, § 235-f).

Если в договоре аренды указано, что арендодатель может взыскать гонорары адвоката и понесённые расходы, арендатор автоматически имеет такое же право на возмещение подобных расходов (Закон о недвижимости, § 234). Если суд сочтёт договор аренды или какое-либо положение об аренде недобросовестным на момент его заключения, суд может отказать в принудительном порядке в приведении в исполнение договора аренды или рассматриваемого положения (Закон о недвижимости, § 235-с).

Продление арендного договора

Продление договора для жилья без регулируемой арендной платы

Для квартир без регулируемой арендной платы домовладелец не обязан продлевать договор аренды.

В договоре аренды может содержаться пункт об автоматическом продлении. В таких случаях арендодатель должен заблаговременно уведомить арендатора о существовании данного пункта, т. е. за 15-30 дней до того, как арендатор должен будет уведомить арендодателя о намерении не продлевать арендный договор. (Закон об общих обязательствах, § 5-905).

Если арендодатель нерегулируемой единицы жилья намерен продлить договор аренды с увеличением арендной платы более чем на 5% или не намерен продлевать договор аренды, он должен предоставить предварительное письменное уведомление:

- Если вы прожили в своей квартире два или более года или у вас есть договор аренды на два года, ваш домовладелец должен предоставить вам письменное уведомление за 90 дней до повышения арендной платы или отказа от продления аренды;
- Если вы прожили в своей квартире более одного года, но менее двух лет, ваш домовладелец должен предоставить вам предварительное уведомление за 60 дней, прежде чем повышать арендную плату или не продлевать договор аренды; или же

• Если вы прожили в своей квартире менее одного года или имеете договор аренды на срок менее одного года, ваш домовладелец должен предоставить вам предварительное уведомление за 30 дней, прежде чем повышать арендную плату или не продлевать договор аренды.

Продление договора для жилья с регулируемой арендной платой

Арендаторы со стабилизированной арендной платой имеют право на заключение арендного договора на один или два года, который должен продлеваться на тех же условиях, что и предыдущий договор, если изменение не предусмотрено конкретным законом или постановлением. Одним из таких условий является принятие арендодателем субсидии по Разделу 8, и оно должно быть сохранено при продлении арендного договора. Арендодатели могут отказать в продлении договора аренды жилья со стабилизированной арендной платой только при определённых перечисленных обстоятельствах, например, когда арендатор не использует помещения в качестве основного места жительства. Для квартир со стабилизированной арендной платой в г. Нью-Йорке арендодатель должен письменно уведомить арендатора о праве на продление по почте или в личном порядке не более чем за 150 дней и не менее чем за 90 дней до истечения срока действия существующего договора аренды.

После получения уведомления о продлении у арендатора есть 60 дней на его принятие. Если арендатор не принимает предложение о продлении арендного договора в течение установленного срока, арендодатель может отказаться продлевать договор и потребовать выселения арендатора в судебном порядке. Если арендатор принимает

предложение о продлении договора, у арендодателя есть 30 дней, чтобы предоставить арендатору полностью оформленный договор аренды.

Арендный договор, продлеваемый раз в месяц

Арендаторы квартир с нерегулируемой арендной платой, которые не имеют договоров аренды и платят арендную плату ежемесячно, называются «помесячными» арендаторами. Арендаторы, которые остаются после окончания срока договора аренды, рассматриваются как помесячные арендаторы, если домовладелец принимает арендную плату (Закон о недвижимости, § 232-с).

Помесячная аренда может быть прекращена любой стороной. Если арендодатель планирует расторгнуть договор, он должен уведомить об этом в те же сроки, что и в случае расторжения договоров аренды нерегулируемых квартир (как описано на предыдущей странице). За пределами города Нью-Йорка арендатор должен дать уведомление о расторжении договора аренды за один месяц.

Арендодателям не нужно объяснять причины расторжения арендного договора, они должны только предоставить уведомление об этом, и сообщить, что отказ освободить квартиру приведёт к процессу принудительного выселения. Такое уведомление не позволяет домовладельцу автоматически выселить арендатора. Арендодатель может повышать ежемесячную арендную плату арендатора с согласия арендатора. Однако, если арендатор не даёт согласия, арендодатель может расторгнуть арендный договор, предоставив соответствующее уведомление. (Закон о недвижимости, § 232-а и § 232-b).



Аренда

Арендная плата

Если арендная плата за квартиру не регулируется, домовладелец может взимать любую арендную плату, согласованную сторонами. Если квартира подлежит регулированию арендной платы, первоначальная арендная плата и последующее повышение арендной платы устанавливаются законом и могут быть оспорены арендатором в любое время. Однако возврат переплаты за завышенную арендную плату ограничен четырьмя или шестью годами, предшествующими подаче жалобы, в зависимости от того, когда была подана жалоба.

Штраф за просроченные платежи

Арендная плата может считаться просроченной только в том случае, если она получена более чем через пять дней после указанной в договоре даты оплаты. Максимум, который ваш домовладелец может взимать в качестве платы за просрочку платежа, составляет \$50 или 5% от вашей ежемесячной арендной платы, в зависимости от того, что меньше (Закон о недвижимости, § 238-а).

Арендаторы могут использовать непредоставление арендодателем этого уведомления в качестве убедительной защиты в деле о невыплате арендной платы.

Квитанции

Арендодатели должны предоставить арендаторам письменную квитанцию, когда арендная плата оплачивается наличными, денежным переводом, кассовым чеком или в любой другой форме, помимо личного чека от арендатора. Арендаторы, вносящие арендную плату личным чеком, могут запросить у арендодателя письменную квитанцию об оплате арендной платы. В квитанции должна быть указана следующая информация: дата платежа, сумма, период, за который была выплачена арендная плата, и номер квартиры. Квитанция должна быть подписана лицом, получающим платёж, с указанием его или её должности. (Закон о недвижимости, § 235-е). Если арендатор запросит квитанцию один раз, домовладелец должен предоставлять квитанцию ежемесячно. Арендодатель также должен хранить квитанции об оплате аренды в течение 3 лет.

Повышение арендной платы

Повышение арендной платы для квартир с нерегулируемой арендной платой

Если домовладелец нерегулируемой квартиры намеревается увеличить арендную плату более чем на 5%, он должен предоставить предварительное письменное уведомление за 30, 60 или 90 дней в зависимости от того, как долго арендатор проживал в квартире (см. раздел о продлении арендного договора).

Повышение арендной платы для квартир с регулируемой арендной платой

Максимальное повышение арендной платы за квартиры со стабилизированной арендной платой ежегодно устанавливается местными советами по вопросам арендной платы.

Арендодателям больше не разрешается повышать арендную плату в квартире с регулируемой арендной платой на 20%, когда она становится вакантной («бонус за вакансию»). Соответствующий «бонус за длительное проживание» (когда выбывший арендатор прожил в квартире восемь или более лет) также запрещён.

Кроме того, в большинстве случаев домовладельцам больше не разрешается снимать квартиру из-под регулирования арендной платы, когда арендная плата превышает «высокий порог арендной платы» и квартира становится вакантной. Кроме того, отмена регулирования больше не разрешается в большинстве случаев, если арендатор считается «с высоким доходом». (Есть небольшое количество исключений из запретов на отмену регулирования для определенных новых зданий с высокой арендной платой и высокими доходами, которые получают налоговые льготы.)

Квартиры, регулирование которых было отменено до 14 июня 2019 года, останутся таковыми.

Арендаторам следует проверить арендную историю своей квартиры, чтобы потенциально оспорить как отмену регулирования их квартиры, так и текущие расценки за аренду. Чтобы проверить историю арендуемой вами квартиры, позвоните в Офис по управлению арендой по телефону: (718) 739-6400, или посетите: portal.hcr.ny.gov/app/ask.

Существенные улучшения в арендованном жилье с регулируемой арендной платой:

Капитальные улучшения здания

Для некоторых типов капитальных улучшений в масштабе всего здания, которые приносят пользу всем арендаторам в здании (например, замена бойлера или водопровода), домовладелец может обратиться в DHCR с просьбой увеличить арендную плату для своих арендаторов со стабилизированной арендной платой. Сумма, на которую арендодатель может повысить арендную плату арендаторов в связи с капитальными улучшениями, теперь ограничена 2% их текущей арендной платы в год, вычеты задним числом не допускаются. Этот максимальный предел применяется к ещё не собранным прибавкам за капитальный ремонт, утверждённым после 16 июня 2012 г. Кроме того, повышение арендной платы в связи с капитальным ремонтом теперь носит временный характер и будет удаляться из арендной платы арендаторов через 30 лет.

Повышение, связанное с капитальным ремонтом, не может быть добавлено к вашей арендной плате, если в вашем здании есть «опасные» или «особо опасные» нарушения. Ваш арендодатель должен исправить эти нарушения, прежде чем любое повышение арендной платы в связи с капитальным ремонтом будет разрешено государственными регулирующими органами.

Повышение, связанное с капитальным ремонтом, не разрешается, если менее 35% квартир в доме имеют регулируемую арендную плату.

Улучшение индивидуальных квартир

Арендодателям также разрешается увеличивать арендную плату за улучшение отдельных квартир (например, за новое напольное покрытие, новую сантехнику или другие улучшения). Обычно эти улучшения осуществляются в период, когда квартира свободна, но они также могут быть произведены в арендуемых квартирах с письменного разрешения арендатора. Чтобы повысить арендную плату из-за улучшение индивидуальной квартиры, арендодатель должен сделать фотографии до и после, иметь подробный учёт улучшений, а также представить документацию штату.

Сумма, на которую арендодатель может увеличить арендную плату, определяется стоимостью ремонта.

- В зданиях, содержащих более 35 квартир, арендодатель может получить постоянное повышение арендной платы, равное 1/180-й части стоимости ремонта (максимум \$83,33).
- В зданиях, содержащих 35 квартир или менее, арендодатель может получить постоянное повышение арендной платы, равное 1/168-й части стоимости ремонта индивидуальной квартиры (максимум \$89,29).

Прежде чем арендодатель сможет собирать повышение арендной платы в связи с ремонтом индивидуальной квартиры, он должен исправить любые «опасные» или «особо опасные» нарушения в этой квартире.

Для занятых единиц жилья письменное согласие арендатора должно быть представлено на бланке DHCR.

Арендодатель должен использовать услуги лицензированных подрядчиков, не связанных общей собственности с арендодателем, для выполнения любых работ, которые он намеревается считать улучшениями индивидуальной квартиры.

Арендодатель может указать не более трёх улучшений индивидуальной квартиры в течение 15-летнего периода, общие расходы, соответствующие требованиям для расчёта увеличения арендной платы, не могут превышать \$15 000. Повышение арендной платы в связи с ремонтом отдельной квартиры является временным и должно быть удалено из вашей арендной платы по истечении 30 лет.

Арендодатель также может повысить арендную плату из-за возникших затруднений или возросших расходов на оплату труда.

Исключения в отношении повышения арендной платы

Арендаторы, являющиеся пожилыми гражданами (62 года и старше) или имеющие инвалидность и проживающие в квартире с регулируемой арендной платой, жилищным налоговым кредитом для малоимущих (LIHTC), ограниченным дивидендом, перепланировкой, корпорацией фонда развития жилищного строительства (HDFC) или кооперативами/арендой по программе Митчелла-Лама, могут получить определенные исключения от повышения арендной платы. Арендаторы могут выяснить, имеют ли они право на освобождение от повышения арендной платы для пожилых граждан (SCRIE) или на освобождение от повышения арендной платы по инвалидности (DRIE), позвонив в Департамент финансов Нью-Йорка по телефону: (212) 639-9675), или посетить центр приёма посетителей, расположенный по адресу: 66 John Street, 3rd Floor, New York, NY 10038. Для подачи заявления на участие в программах SCRIE/DRIE для квартир, относящихся к программам HDFC или Митчелла-Лама обращайтесь в Департамент сохранения и развития жилищного фонда Нью-Йорка (HPD) по номеру: (212) 863-8494. Арендаторы в других частях штата Нью-Йорк могут связаться с DHCR, чтобы определить своё право на участие в различных программах.

Повышение арендной платы для квартир с контролируемой арендной платой

В прошлом арендодатели могли повышать арендную плату для арендаторов с контролируемой арендной платой до 7,5% ежегодно в дополнение к расходам надбавки за топливо (плюс увеличение за капремонт и/или улучшение индивидуальных квартир).

Теперь домовладелец ограничен в увеличении арендной платы арендатора с контролируемой арендной платой средней величиной из пяти последних ежегодных повышений арендной платы Совета по руководящим принципам арендной платы для продления аренды на один год, или 7,5% (в зависимости от того, что меньше).

Арендодатели больше не могут взимать плату за топливо с арендаторов с контролируемой арендной платой.

Если вы считаете, что ваш домовладелец не соблюдает закон, связанный с повышением арендной платы, вы можете подать жалобу в Департамент жилищного строительства и обновления сообщества штата Нью-Йорк по адресу: hcr.ny.gov.

Льготная арендная плата

Для арендаторов со стабилизированной арендной платой, которые платят арендную плату ниже установленной законом регулируемой арендной платы (называемой льготной арендной платой), арендодателю больше не разрешается отзывать её и повышать арендную плату до более высокой законодательно регулируемой арендной платы. Это означает, что ваш домовладелец не может повысить вашу льготную арендную плату больше, чем на процент, установленный Советом по правилам аренды, плюс любые сборы за капремонт или улучшения индивидуальных квартир, если это применимо.

В договоре аренды должна быть указана ваша установленная законом арендная плата, и, если у вас есть права на льготную арендную плату, она может быть указана в разделе договора аренды, в котором говорится: «Более низкая арендная плата, если таковая имеется».

Завышение арендной платы

В Нью-Йорке и некоторых районах округов Нассау, Рокленд и Вестчестер, где действуют законы о стабилизации или контроле арендной платы, арендодатель не может превышать установленный законом размер арендной платы. Арендодатели должны зарегистрировать каждую квартиру со стабилизированной арендной платой в DHCR и ежегодно предоставлять арендаторам копию уведомления о регистрации. Арендаторы также могут получить копию истории арендной платы за свою квартиру непосредственно в DHCR. Арендатор также может иметь право на взыскание процентов, а также разумных расходов и гонораров адвоката в случае завышения платы после 14 июня 2019 года.

Как правило, штрафом за завышение арендной платы является сумма, полученная домовладельцем сверх законно регулируемой арендной платы, плюс начисленные проценты. Если завышение арендной платы является умышленным, арендодатель несёт ответственность за штраф в три раза превышающий размер завышенной суммы. Арендодатель отвечает за то, чтобы доказать, что завышение арендной платы не было преднамеренным. Арендаторам, которые считают, что с них взимается завышенная плата, следует обратиться в DHCR и/ или к адвокату.

Гарантийный депозит при аренде

В начале аренды от всех арендаторов может потребоваться внести гарантийный депозит, но он ограничен размером не более одной арендной платы за месяц. Ограничение в один месяц означает, что домовладелец не может требовать арендную плату за последний месяц и гарантийный депозит. Однако, если аренда продлевается с увеличением суммы оплаты или арендная плата увеличивается в течение срока аренды, арендодателю разрешается взимать с арендатора дополнительные деньги, чтобы довести гарантийный депозит до новой ежемесячной арендной платы. Арендодатели, независимо от количества квартир в здании, должны рассматривать эти депозиты как целевые фонды, принадлежащие их арендаторам, и они не могут смешивать депозиты со своими личными деньгами.

Арендодатели зданий с шестью и более квартирами должны положить все залоговые депозиты на банковский счёт в Нью-Йорке с получением процентов по действующей ставке. Каждому арендатору необходимо сообщить в письменной форме название и адрес банка, а также сумму депозита. Арендодатели имеют право взимать ежегодные административные расходы в размере 1% от депозита. Все остальные проценты по вкладам принадлежат арендатору. Арендаторам должна быть предоставлена возможность ежегодно получать эти проценты, применительно к их арендной плате или снимать в конце срока аренды. Если в здании менее шести квартир, домовладелец, добровольно размещающий гарантийный депозит на процентном банковском счёте, также должен соблюдать эти правила.

К примеру: Арендатор вносит гарантийный депозит в размере \$1000. Арендодатель размещает этот депозит на процентном банковском счёте с выплатой 1,5%. В конце года по счёту будут начислены проценты в размере \$15,00. Арендатор имеет право на \$5,00, а домовладелец может удержать \$10,00, 1% депозита, в качестве административного сбора.

Арендодатель может использовать гарантийный депозит в качестве компенсации любой невыплаченной арендной платы или разумной стоимости ремонта, выходящего за рамки обычного износа, если арендатор нанесёт ущерб квартире.

Возврат гарантийного депозита – нерегулируемые единицы

Арендаторам квартир, не подлежащих стабилизации или контролю за арендной платой, домовладелец должен вернуть гарантийный депозит в течение 14 дней после выезда арендатора.

Если арендодатель вычитает какую-либо сумму из гарантийного депозита на возмещение ущерба, он должен предоставить подробную «квитанцию» с описанием ущерба и его стоимости. Если арендодатель не предоставит эту квитанцию в течение 14 дней после выезда арендатора, он должен вернуть весь гарантийный депозит, независимо от наличия ущерба.

Арендаторы, планирующие выезд, могут попросить своего арендодателя осмотреть квартиру (или дом, сдаваемый в аренду, или жильё другого типа) до даты выезда. Арендатору должно быть позволено присутствовать во время осмотра. Во время этого осмотра домовладелец должен сообщить арендатору, что необходимо починить или почистить. Затем у арендатора есть возможность исправить любые проблемы, чтобы арендодатель не удержал часть или весь депозит.

Если арендодатель намеренно нарушает этот закон, арендатор может иметь право на возврат суммы, в два раза превышающей размер залогового депозита.

Примечание: В настоящее время эти законы применяются только к арендаторам квартир с нерегулируемой арендной платой. Для квартир с регулируемой арендной платой арендодатель должен вернуть арендатору гарантийный депозит за минусом любых законных вычетов в конце срока аренды или в течение разумного времени после этого, независимо от того, требует ли арендатор его возврата. При выезде арендатор должен оставить квартиру в чистом состоянии, удалив из квартиры все личные вещи и мусор, а также произвести необходимый мелкий ремонт.

Наш офис может помочь вам вернуть гарантийный депозит. Чтобы запросить помощь, просто заполните и подайте бланк жалобы о возврате гарантийного депозита: Генеральной прокуратуре штата Нью-Йорк в Бюро по делам о мошенничестве и защите потребителей. Вы можете получить доступ к этому бланку на веб-сайте:

formsnym.ag.ny.gov/OAGOnlineSubmissionForm/faces/OAGRSHome.



Продажа здания

В случае продажи здания арендодатель обязан в течение пяти дней передать все гарантийные депозиты новому владельцу или вернуть их арендаторам. Арендодатели должны уведомить арендаторов заказным или сертифицированным письмом об имени и адресе нового владельца.

Покупатели зданий со стабилизированной арендной платой несут прямую ответственность перед арендаторами за возврат гарантийных депозитов и любых процентов. Эта ответственность существует независимо от того, получил ли новый владелец гарантийные депозиты от бывшего арендодателя или нет.

Покупатели зданий с контролируемой арендной платой или зданий, содержащих шесть и более квартир, в которых арендаторы имеют письменные арендные договоры, несут прямую ответственность перед арендаторами за возврат гарантийных депозитов и процентов в тех случаях, когда покупатель имеет «фактическую осведомлённость» о гарантийных депозитах. Закон даёт конкретное определение того, когда новый владелец считается обладающим «фактической осведомлённостью» о гарантийных депозитах (Закон об общих обязательствах, статья 7, раздел 1).

При возникновении проблем, связанных с гарантийными депозитами, арендаторы должны сначала попытаться решить их с арендодателем, прежде чем предпринимать другие действия. Если вопрос не может быть решён, арендаторы могут связаться с ближайшим местным офисом Генерального прокурора (см. в конце этой брошюры).



Передача права или расторжение арендного договора

Субаренда и передача арендного договора

Субаренда и передача договора – это способы передачи законного права арендатора на квартиру другому лицу. Далее приведены различия между ними.

Субаренда

Передача в субаренду означает, что арендатор временно покидает квартиру и переуступает часть прав на квартиру. Арендатор, сдающий квартиру в субаренду, называется основным арендатором, а лицо, временно арендующее помещение, является субарендатором.

Арендаторы в домах с тремя или меньшим количеством квартир не имеют права сдавать их в субаренду. Они могут обратиться к арендодателю с просьбой о возможности сдачи в субаренду, но арендодатель не обязан соглашаться. Если арендодатель необоснованно удерживает согласие на субаренду, единственным средством правовой защиты арендатора является расторжение арендного договора по истечении 30 дней с момента уведомления арендодателя.

Арендаторы в домах с четырьмя и более квартирами имеют право сдавать их в субаренду с предварительного согласия арендодателя. Любое положение об аренде, ограничивающее право арендатора на субаренду, является недействительным в соответствии с общественной политикой. Если арендодатель даёт согласие на субаренду, арендатор остается ответственным перед арендодателем по обязательствам аренды, включая всю будущую арендную плату. Если арендодатель отказывает арендатору в субаренде на разумных основаниях, арендатор не может сдавать квартиру в субаренду, и арендодатель не обязан освобождать арендатора от арендного договора. Если арендодатель отказывает в субаренде на необоснованных основаниях, арендатор всё равно может сдать помещение в субаренду. В случае удовлетворения иска арендатор может взыскать судебные издержки и гонорар адвоката, если судья постановит, что арендодатель необоснованно отказал арендатору в субаренде (Закон о недвижимости, § 226-b(2)).

Арендаторы, желающие сдать квартиру в субаренду, должны предпринять следующие шаги:

- 1. Арендатор должен отправить арендодателю письменный запрос заказным письмом с уведомлением о вручении. Запрос должен содержать следующую информацию: (а) срок субаренды; (b) имя, домашний и рабочий адрес предполагаемого субарендатора; (c) причина субаренды; (d) адрес арендатора во время субаренды; (e) письменное согласие любого соарендатора или гаранта; и (f) копию предлагаемого договора субаренды вместе с копией арендного договора самого арендатора, если доступен.
- 2. В течение десяти дней после отправки этого запроса домовладелец может запросить у арендатора дополнительную информацию. Любой запрос дополнительной информации не может быть чрезмерно обременительным.
- 3. В течение 30 дней с момента отправки запроса арендатора на субаренду или в течение 30 дней после запроса арендодателем дополнительной информации, в зависимости от того, что наступит позже, арендодатель должен отправить арендатору уведомление о согласии или, если в согласии отказано, причины отказа. Если арендодатель не отправить это письменное уведомление, это будет считаться согласием на субаренду (Закон о недвижимости, § 226-b (2)).

Дополнительные требования, относящиеся только к арендаторам со стабилизированной арендной платой:

- Арендная плата, взимаемая с субарендатора и выплачиваемая арендатору за меблированную субаренду, не может превышать стабилизированную арендную плату плюс 10% надбавки. Кроме того, стабилизированная арендная плата, выплачиваемая владельцу, действующая только в течение срока субаренды, может быть увеличена на сумму «надбавки за субаренду», которая устанавливается Советом по вопросам арендной платы. Субарендатор, с которого взимается завышенная плата, может подать жалобу в DHCR или может подать в суд на основного арендатора, чтобы взыскать любую переплату плюс проценты, гонорары адвокатов и тройные убытки, где это применимо (9 NYCRR, § 2525.6 (e));
- Основной арендатор должен подтвердить, что квартира всегда использовалась в качестве основного места проживания, и должен продемонстрировать намерение снова заселиться по окончании субаренды; и
- Основной арендатор, а не субарендатор, сохраняет права на продление аренды и любые права, возникающие в результате преобразования кооператива. Срок субаренды может превышать срок аренды основного арендатора. Арендатор не может сдавать в субаренду более двух лет в течение любого четырехлетнего периода ((Закон о недвижимости, § 226-b; 9 NYCRR, § 2525.6). Частые или продолжительные периоды субаренды могут быть основанием для домовладельца потребовать вернуть помещения со стабилизированной арендной платой на основании того, что они не являются основным местом проживания (9NYCRR § 2520.6(u)).

Передача арендного договора

Передача означает, что арендатор передаёт всю долю в аренде квартиры другому лицу и навсегда освобождает помещение. Право на передачу арендного договора значительно более ограничено, чем право на субаренду. Субаренда или передача договора, не соответствующие закону, могут быть основанием для выселения.

Арендатор не может передать право на арендный договор без письменного согласия арендодателя. Арендодатель может отказать в согласии без какой-либо причины. Если арендодатель на разумном основании отказывает в согласии, арендатор не может передать договор и не имеет права преждевременно быть освобожденным от арендного договора. Если арендодатель необоснованно отказывает в согласии, арендатор имеет право быть освобожденным от арендного договора в течение 30 дней с даты подачи запроса арендодателю (Закон о недвижимости, § 226-b(1)).



Совместное проживание в квартире

Для арендодателя является незаконным ограничивать проживание в квартире только арендатором, указанным в арендном договоре, или арендатором и ближайшими родственниками. Если в договоре аренды указан только один арендатор, этот арендатор может делить квартиру с ближайшими родственниками, одним дополнительным арендатором и детьми-иждивенцами арендатора при условии, что арендатор или супруга арендатора занимают помещения в качестве их основного места жительства. Если в договоре аренды указано более одного арендатора, эти арендаторы могут делить свою квартиру с ближайшими родственниками; и, если один из арендаторов, указанных в договоре аренды, выезжает, этот арендатор может быть заменён другим арендатором и иждивенцами этого арендатора. По крайней мере, один из арендаторов, указанных в договоре аренды, или супруг(а) арендатора должны занимать эту общую квартиру в качестве основного места жительства.

Арендатор должен сообщить домовладельцу имя любого жильца в течение 30 дней с момента въезда жильца в квартиру или в течение 30 дней с момента запроса арендодателем этой информации. Если арендатор, указанный в договоре аренды, съезжает, оставшийся проживающий не имеет права продолжать проживание без получения согласия арендодателя.

Арендодатели могут ограничивать общее количество людей, проживающих в квартире, в соответствии с законными стандартами перенаселенности (Закон о недвижимости, § 235-f)

Передача права на аренду

Члены семьи, проживающие в квартире, не находящейся под контролем или стабилизацией арендной платы, или в другом жилье, регулируемом нормативным соглашением, как правило, не имеют права наследовать права арендатора, который умирает или навсегда освобождает помещение. Права члена семьи, проживающего в квартире с контролируемой или стабилизированной арендной платой, наследовать зарегистрированному арендатору, который умирает или навсегда освобождает квартиру, регулируются правилами DHCR. Согласно этим правилам, «член семьи» определяется как муж, жена, сын, дочь, пасынок, падчерица, отец, мать, отчим, мачеха, брат, сестра, дедушка, бабушка, внук, внучка, тесть, свекровь, зять или невестка арендатора; или любое другое лицо, проживающее с арендатором в квартире в качестве основного жителя, которое может доказать эмоциональную и финансовую вовлеченность и взаимозависимость с арендатором (9 NYCRR § 2520.6(o)(2)).

Минимальные требования к проживанию — член семьи может унаследовать права зарегистрированного арендатора после постоянного отъезда или смерти арендатора при условии, что член семьи проживал с таким основным жителем:

- (1) не менее двух лет (один год для пожилых людей и лиц, живущих с инвалидностью), или
- (2) с момента начала аренды или отношений (если срок аренды или отношений составлял менее двух лет) или в течение одного года в случае пожилых граждан и арендаторов, живущих с инвалидностью (9 NYCRR § 2523.5).

Минимальные требования к проживанию не будут считаться прерванными каким-либо периодом, в течение которого «член семьи» временно живёт в другом месте, поскольку он проходит действительную военную службу, зачислен на очную форму обучения, не проживает по месту жительства по решению суда, временно переезжает по работе, госпитализирован или по другим разумным причинам.

Чтобы удостовериться, что арендодатель знает обо всех лицах, проживающих в квартире, которые могут иметь право на наследование или защиту от выселения, квартиросъемщику следует представить арендодателю уведомление с перечислением всех дополнительных жильцов (9 NYCRR, § 2523.5(b)(2)). Арендодатель может запрашивать у арендатора, но не чаще одного раза в двенадцатимесячный период, имена всех лиц, проживающих в квартире.

Остальные члены семьи, проживающие в жилье, финансируемом государством (например, в общественной застройке, в квартире, принадлежащей местному муниципалитету, или в квартире, в которой главный квартиросъемщик пользовался Разделом 8 Арендных субсидий), и в случае смерти или переезда указанного квартиросъемщика, могут также иметь право на сохранение арендного договора и/или субсидии на аренду жилья от этого квартиросъемщика. Члены семьи, ищущие права наследования в этих обстоятельствах, должны проверить соответствующие федеральные и муниципальные нормативные акты, а также правила местных государственных жилищных властей, чтобы определить, соответствуют ли они требованиям, предъявляемым к претендентам на право наследования.

В соответствии с федеральными правилами, лица, утверждающие, что они являются членами семьи квартиросъемщика, имеют право на рассмотрение жалобы до выселения, если они могут предъявить убедительное доказательство такого статуса.

Расторжение арендного договора

Если вы покидаете свою квартиру или другое арендное жилье до окончания срока аренды, ваш арендодатель должен приложить добросовестные усилия, чтобы заполнить освободившееся место. Если арендодатель находит нового арендатора, и арендная плата нового арендатора равна или выше вашей арендной платы, ваш арендный договор будет считаться расторгнутым, и вы больше не будете нести ответственность за арендную плату.

Расторжение арендного договора для пожилых граждан и инвалидов

Арендаторы или их супруги или иждивенцы, проживающие с ними, которым исполнилось 62 года, или которым исполнится 62 года в течение срока аренды, или которые проживают с инвалидностью, как это определено в Исполнительном законе 292 (21); имеют право расторгнуть договор аренды, если:

• Они признаны врачом более неспособными по медицинским показаниям жить самостоятельно и переезжают на проживание к члену семьи; или

• Они переезжают в учреждение с уходом за взрослыми, стационарное медицинское учреждение, субсидируемое жильё для людей с низким или умеренным уровнем дохода или другое жильё для престарелых или лиц с ограниченными возможностями. Закон о недвижимости, §227-a(1).

Когда арендодатель получает уведомление о намерении арендатора переехать в одно из вышеперечисленных мест, он должен освободить арендатора от ответственности за выплату арендной платы за оставшуюся часть арендного договора и скорректировать все внесенные авансом платежи.

Письменное уведомление должно включать:

- Дату расторжения договора: В соответствии с законом, дата расторжения договора аренды должна вступить в силу не ранее чем через тридцать дней после даты, в которую должна быть внесена следующая арендная плата (после доставки уведомления). Уведомление считается доставленным через пять дней после отправления. Например: если уведомление арендодателю отправлено по почте 5 апреля, то уведомление считается полученным 10 апреля. Поскольку следующий платёж за аренду (после 10 апреля) должен быть произведён 1 мая, самой ранней датой прекращения арендного договора будет 1 июня;
- Свидетельство врача о том, что человек больше не может проживать самостоятельно по медицинским показаниям; и

• Для пожилых людей, расторгающих договор аренды, уведомление должно сопровождаться нотариально заверенным заявлением члена семьи о том, что пожилой человек является родственником и будет проживать в его или её доме по крайней мере шесть месяцев, если приём в заведение находится на рассмотрении, и приложить документацию о том что приём рассматривается, или документацией о приёме в один из вышеупомянутых объектов (Закон о недвижимости, § 227-a(2)(a).

Для лиц, живущих с инвалидностью, уведомление не должно дополнительно сопровождаться нотариально заверенным заявлением члена семьи. (Закон о недвижимости, § 227-a(2)(b).

Любой, кто вмешивается в удаление личных вещей, одежды, мебели или другого личного имущества арендатора или его супруга/супруги при выезде из освобождаемых помещений, будет виновен в совершении проступка (Закон о недвижимости, § 227-a(3)).

Владельцы или арендодатели объекта, в который после расторжения договора аренды имеет право переехать пожилой человек или инвалид, должны сообщить об этом арендатору в бланке заявления о приёме прав арендатора в соответствии с законом (Закон о недвижимости, §227-а (3-а)).

Во всех квартирах с регулируемой и стабилизированной арендной платой, расположенных за пределами Нью-Йорка, пожилой гражданин не может быть выселен в целях заселения владельцем. В Нью-Йорке арендодатель может выселить пожилого гражданина с этой целью только в том случае, если арендатору предоставляется эквивалентная или превосходящая по качеству квартира с той же или более низкой арендной платой в близлежащем районе. (9 NYCRR, § 2524.4;9 NYCRR, § 2504.4; NYC Админ. Кодекс, § 26408(b)(1)).

Расторжение арендного договора для военнослужащих

Лица, поступающие на действительную военную службу, могут расторгнуть договор аренды жилого помещения, если:

- Арендный договор был заключен военнослужащим до поступления на действительную службу; и
- Арендованные помещения были заняты служащим или его иждивенцами.

Любой такой арендный договор может быть расторгнут путём письменного уведомления, направленного арендодателю в любое время после начала военной службы. Расторжение договора аренды, требующего ежемесячных платежей, вступает в силу только через 30 дней после первой даты, в которую должна быть внесена следующая арендная плата (Закон штата Нью-Йорк о военнослужащих, § 310).

Расторжение арендного договора для жертв домашнего насилия

Арендатор или член семьи арендатора, который является жертвой домашнего насилия и обоснованно опасается дальнейшего домашнего насилия, если он останется в своей квартире, может расторгнуть договор аренды, отправив арендодателю уведомление о том, что он выезжает из квартиры. Уведомление должно быть отправлено, по крайней мере, за 30 дней до того, как арендатор намеревается выехать, и в нём должно быть указано, что арендатор или член домохозяйства арендатора пережил домашнее насилие и обоснованно полагает, что арендатору или члену домохозяйства арендатора не безопасно оставаться в квартире в результате домашнего насилия. В течение 25 дней с момента отправки уведомления арендатор должен предоставить документы, подтверждающие, что арендатор или член семьи является жертвой домашнего насилия. Документы могут включать постановление суда о защите, жалобу в правоохранительные органы по поводу домашнего насилия, справку от медицинского работника о лечении, связанном с домашним насилием, или письменное подтверждение от квалифицированной третьей стороны, что арендатор или член домохозяйства сообщил о домашнем насилии. Арендодатель должен сохранять конфиденциальность всей документации и информации о домашнем насилии, а при преднамеренном нарушении арендодатель может быть подвергнут санкциям и возмещению ущерба. Арендатор должен оставить квартиру свободной и без жильцов, за исключением случаев, когда в договоре об аренде есть другие лица, и в этом случае у этих жильцов есть возможность остаться. (Закон о недвижимости, § 227-с).

Выселение

Арендатор, имеющий арендный договор, защищён от выселения в течение периода аренды при условии, что арендатор не нарушает какие-либо существенные положения арендного договора или какие-либо местные жилищные законы или кодексы. Для квартир, как с регулируемой, так и нерегулируемой арендной платой, арендодатели должны официально уведомить о своём намерении вернуть квартиру в своё владение на законных основаниях.

Арендатор никогда не должен игнорировать юридические документы; уведомление о выселении всё равно может быть отправлено, даже если арендатор не явился в суд, чтобы ответить на судебные документы (ходатайство), отправленные арендодателем.

Допустимые основания для выселения при существовании арендного договора

Если арендатор не освободит помещение к указанной дате после уведомления от арендодателя, арендодатель может начать процедуру выселения посредством: (а) упрощенного судебного разбирательства по делу о выселении арендатора, который не уплатит согласованную арендную плату в установленный срок, и взыскания невыплаченной арендной платы; или (b) упрощённой процедуры для выселения, если арендатор грубо нарушает существенные обязательства по договору аренды (например, использование помещения в незаконных целях, совершение или допущение беспорядков) или остаётся после окончания срока аренды без разрешения. (Закон об операциях с недвижимостью и судопроизводстве, § 711).

Арендодателям квартир с регулируемых арендной платой, может потребоваться получить разрешение от DHCR до начала судебного разбирательства по вопросу о собственности, например, в случае если владелец планирует снести здание. Если арендатор не платит арендную плату, причиняет неудобства окружающим, наносит ущерб квартире или зданию или совершает другие противоправные действия, собственник может обратиться непосредственно в суд.

Ваш арендодатель не может привлечь вас к суду за неуплату арендной платы, если он не предоставит вам 14-дневное письменное «требование об уплате аренды».

Защита прав арендатора во время выселения

Арендатор может быть законно выселен только после того, как арендодатель возбудил судебное дело и получил судебное решение о переходе жилья в его владение; и только шериф, маршал или констебль могут привести в жизнь судебное постановление о выселении арендатора.

Арендодатели не могут брать закон в свои руки и выселять арендатора силой или незаконными способами. Например, арендодатель не может прибегнуть к угрозам насилия, вынести имущество арендатора, запереть квартиру или умышленно прекратить предоставление основных услуг, таких как водоснабжение или отопление.

При выселении арендатора арендодатель должен дать ему разумное количество времени на то, чтобы вывезти всё своё имущество. Арендодатель не имеет права удерживать личные вещи или мебель арендатора (RPAPL, §749; Закон о недвижимости, § 235).

До тех пор, пока вас не выселят (т.е. шериф или маршал не предъявит вам приказ о выселении), вы можете добиться прекращения дела о неуплате, заплатив всю задолженность по арендной плате.

В деле о неуплате аренды вы можете быть выселены только за неуплату арендной платы. Вы не можете быть выселены за неуплату других сборов (например, штрафов за просрочку платежа, судебных издержек или любых других «дополнительных» сборов).

Если вы проиграете жилищное дело, и судья вынесет постановление о вашем выселении, вы можете попросить суд предоставить вам отсрочку на переезд до одного года, если вы докажете, что вы не можете найти аналогичную квартиру в том же районе. Это остаётся на усмотрение судьи. Судья примет во внимание состояние вашего здоровья, наличие у вас детей, посещающих школу, трудности, с которыми столкнётся арендодатель, если вы останетесь, и любые другие жизненные обстоятельства, которые

могут повлиять на вашу способность переехать. Вам могут обязать продолжать оплачивать аренду за те месяцы, в течение которых вы продолжаете проживать.

Новые законы усиливают меры защиты арендаторов от репрессивных выселений и ужесточают наказания для арендодателей, которые незаконно блокируют доступ арендаторов к своим домам.

Арендатор, выселенный из квартиры принудительно или незаконно, может в судебном порядке взыскать с арендодателя тройной ущерб. Арендодатели, использующие незаконные методы для принуждения арендатора к переезду, также подлежат как уголовной, так и гражданской ответственности. Кроме того, арендатор может вернуть право на возобновление проживания. (RPAPL 768; RPAPL § 853; NYC Админ. Кодекс § 26-523, § 26-521).

В определённых ситуациях, касающихся выселения, применяются дополнительные правила. В Нью-Йорке арендодатель не может выселить арендатора из квартиры со стабилизированной арендной платой в целях заселения квартиры владельцем, если арендатор или супруга арендатора являются пожилыми людьми, инвалидами или были арендаторами этой квартиры 15 лет или дольше, если арендодатель не может предоставить эквивалентную квартиру или лучше с той же или более низкой арендной платой в близлежащем районе. (Административный кодекс Нью-Йорка 26-511(9). В квартирах с контролируемой арендной платой по всему штату и в квартирах со стабилизированной арендной платой за пределами города Нью-Йорка арендодатель не может выселить пожилого гражданина, человека с ограниченными возможностями, или любого человека, который проживал в квартире 15 лет или дольше в целях заселения квартиры владельцем (NYC Админ. Кодекс, § 26-408(b) (1)).



Напоминание:

При угрозе выселения всегда целесообразно проконсультироваться с адвокатом. В штате Нью-Йорк существует множество поставщиков бесплатных юридических услуг, которые могут представлять интересы арендаторов, имеющих право на их услуги. Проверьте веб-сайт: lawhelp.org. Генеральная прокуратура не может предоставлять прямые юридические консультации.



Пригодность к эксплуатации и ремонт

Гарантия пригодности к эксплуатации

В соответствии с гарантией пригодности к эксплуатации, арендаторы имеют право на пригодную для жизни, безопасную и отвечающую санитарным нормам квартиру - право, которое подразумевается в каждом письменном или устном договоре аренды жилого помещения. Любое положение в арендном договоре, которое исключает это право, противоречит государственным законам и, следовательно, является недействительным. Примером нарушения данной гарантии может служить неспособность регулярно обеспечивать отопление или горячую воду, или неспособность избавить квартиру от насекомыхвредителей.

На общественные помещения зданий также распространяется гарантия пригодности к эксплуатации. Владельцы кооперативных квартир могут поднять вопрос гарантии пригодности к эксплуатации, но не владельцы кондоминиумов. Арендаторы и субарендаторы в кооперативах и кондоминиумах могут поднять вопрос гарантии пригодности к эксплуатации.

Любое непригодное для жизни состояние, вызванное арендатором или лицами, находящимися под его руководством или контролем, не является нарушением гарантии пригодности к эксплуатации. В этом случае арендатор несёт ответственность за исправление этого состояния (Закон о недвижимости, §235-b).

Снижение арендной платы

Если арендодатель не следует гарантии пригодности к эксплуатации, арендатор может подать иск о снижении арендной платы. Помимо этого, арендаторы с регулируемой арендной платой также могут подать жалобу о снижении арендной платы в DHCR. Прежде чем подавать такую жалобу в DHCR о нарушении гарантии, арендатор должен письменно сообщить домовладельцу о проблеме. Жалоба может быть подана в DHCR не менее чем через 10 дней и не более чем через 60 дней с даты, когда арендатор отправил уведомление арендодателю. Арендатор также может удерживать арендную плату, но в ответ арендодатель может подать на арендатора в суд за неуплату арендной платы. В таком случае арендатор может предъявить иск о нарушении гарантии.

Суд или DHCR могут принять решение о снижении арендной платы, если сочтут, что домовладелец нарушил гарантии пригодности к эксплуатации. Снижение рассчитывается путём вычитания из фактической арендной платы оценочной стоимости квартиры без основных услуг. Для того чтобы арендатор получил скидку, арендодатель должен иметь фактическое или конструктивное уведомление о наличии дефектного состояния.

Ответственность арендодателя за ущерб ограничена, если отказ в предоставлении услуг является результатом забастовки рабочих в рамках всего профсоюза. Однако суд может присудить арендатору ущерб, равный доле чистых сбережений арендодателя в результате забастовки. Арендодатели будут нести ответственность за отсутствие услуг, вызванное забастовкой, когда они не предприняли добросовестных попыток предоставить услуги, где это практически осуществимо.

В исключительных случаях арендатор может произвести необходимый ремонт и вычесть из арендной платы разумные расходы на ремонт. Например, когда арендодатель был уведомлен о том, что дверной замок сломан, и умышленно пренебрегает его ремонтом, арендатор может нанять слесаря и вычесть стоимость из арендной платы. Арендаторы должны хранить квитанции о таком ремонте и копии всех переговоров с арендодателем о ремонте.

Если квартира становится непригодной для проживания из-за пожара или другого ущерба, не вызванного арендатором, и договор аренды прямо не предусматривает иное, арендатор может выехать из квартиры и расторгнуть арендный договор. Арендатор не будет нести ответственности за последующие арендные платежи. Арендодатель несёт ответственность за возврат арендной платы, выплаченной авансом, а также любого гарантийного депозита арендодателя (Закон о недвижимости, § 227). Арендаторы со стабилизированной и контролируемой арендной платой могут обратиться в DHCR с просьбой об издании приказа о снижении их арендных обязательств до 1 доллара США для сохранения собственнической доли в квартире до тех пор, пока она снова не станет пригодной для жилья.

Если повреждена только часть квартиры, арендная плата может быть уменьшена по решению суда или DHCR пропорционально той части квартиры, которая повреждена. Затем арендодатель должен отремонтировать эти части квартиры и вернуть их в пригодное для жизни состояние.



Обязанность арендодателя относительно ремонта

Арендодатели многоквартирных домов должны содержать квартиры и места общего пользования в «отремонтированном состоянии», чистыми и свободными от паразитов, мусора и других недопустимых материалов. Арендодатели обязаны поддерживать электрические, водопроводные, санитарные, отопительные и вентиляционные системы, а также бытовые приборы, установленные арендодателем (такие как холодильники и плиты), в хорошем и безопасном рабочем состоянии. Все ремонтные работы должны быть выполнены в разумные сроки, которые могут варьироваться в зависимости от сложности ремонта. В Нью-Йорке арендодатель обязан содержать общие помещения в чистом и санитарном состоянии (NYC Админ. Кодекс, § 27-2011). Арендаторам следует довести жалобы до сведения местных жилищных чиновников (Закон о многоквартирных домах, §78 и §80; Закон о многоквартирных резиденциях, §174). Закон о многоквартирных домах применяется к городам с населением 325 000 и более человек, а закон о многоквартирных резиденциях - к городам с населением менее 325 000 и ко всем городам и деревням.

Краска на свинцовой основе

В Нью-Йорке арендодатели должны поддерживать свою собственность в надлежащем состоянии, чтобы снизить вероятность того, что дети младшего возраста будут подвергаться воздействию опасной краски на основе свинца. Хотя ограничения на содержание свинца в краске, используемой в домах, были введены городом Нью-Йорк в 1960 году, штатом Нью-Йорк в 1970 году и федеральной Комиссией по безопасности потребительских товаров в 1978 году, краска с содержанием свинца, превышающим эти ограничения, остается на стенах и других поверхностях многих квартир и домов, построенных до введения этих ограничений. Федеральное законодательство требует от арендодателей раскрывать известную информацию о краске на основе свинца или о рисках краски на основе свинца до того, как договор аренды вступит в силу, и все договоры аренды должны включать предупредительное заявление о краске на основе свинца для всех объектов, построенных до 1978 года. Федеральный закон также предписывает арендодателям предоставлять квартиросъемщикам брошюру о том, как защитить себя от возможного воздействия свинца в их домах.

При выполнении любой работы, нарушающей покрытие с краской на свинцовой основе в соответствующих квартирах и общих помещениях, арендодатель должен нанимать работников, прошедших курс обучения по безопасным методам работы с такой краской.

В Нью-Йорке арендодатели должны также соблюдать Нью-Йоркский закон о предотвращении отравления детей краской на основе свинца, который требует от арендодателей зданий, в которых имеется не менее 3 квартир, построенных до 1960 года (или в период между 1960 и 1978 годами, когда арендодателю известно о наличии свинцовой краски), выяснять, живёт ли в квартире ребёнок в возрасте до семи лет, и осматривать эту квартиру на предмет опасностей, связанных с наличием такой краски.

Арендодатели обязаны удалить или полностью покрыть стены квартиры и другие области, в которых имеется отслаивающаяся краска или происходит трение или удары, в результате которых обнажается свинец и образуется свинцовая пыль, а также вести учёт всех уведомлений, проверок и ремонтов опасных областей с краской на основе свинца и других вопросов, связанных с законодательством о такой краске. Арендодатели также обязаны предоставить своим жильцам брошюру, подготовленную Департаментом здравоохранения и психической гигиены и Департаментом охраны и развития жилья (HPD) г. Нью-Йорка.

В городе Рочестер арендодатели должны соблюдать постановление города Рочестера о предотвращении отравления красками на свинцовой основе, которое требует от арендодателей проведения визуального осмотра их недвижимости на предмет повреждения краски в рамках проверки на соответствие требованиям Сертификата о пригодности к эксплуатации. Кроме того, в квартирах в зонах повышенного риска должны быть проверены пробы осевшей пыли на содержание свинца.

В городе Буффало арендодатели обязаны поддерживать состояние своей собственности и принимать меры по предотвращению условий, способствующих отравлению свинцом, и устранять угрозы отравления свинцом, используя безопасные методы работы (42 U.S.C.A, § 4851; NYC Админ. Кодекс, § 27-2056.3; Кодекс охраны собственности города Рочестера, § 90-50 и далее, Статья Санитарного кодекса округа Эри IX).



Арендодатели многоквартирных домов должны содержать квартиры и места общего пользования в «отремонтированном состоянии», чистыми и свободными от паразитов, мусора и других недопустимых материалов.

Все ремонтные работы должны быть выполнены в разумные сроки, которые могут варьироваться в зависимости от их сложности



Безопасность

Датчики дыма

Арендодатели многоквартирных домов должны устанавливать утверждённые датчики дыма в каждой квартире, в радиусе десяти футов от каждой комнаты, используемой для сна. Каждый датчик дыма должен включать в себя контрольное устройство, позволяющее арендатору удостовериться в надлежащем функционировании устройства. Арендаторы должны регулярно проверять исправность своих датчиков. Сигнал датчиков дыма должен быть чётко слышен в каждой из этих комнат. Арендаторов могут попросить возместить владельцу до \$10 за расходы на покупку и установку каждого датчика, работающего на батарейках. В течение первого года использования, арендодатели должны отремонтировать или заменить любой сломанный детектор, если неисправность не является виной арендатора (Закон о многоквартирных резиденциях, § 15; Закон о многоквартирных домах, § 68; NYC Админ. Кодекс, § 27-2045). Арендаторы несут ответственность за замену батареек в датчике дыма.

Датчики угарного газа

Арендодатели всех многоквартирных домов, в том числе кондоминиумов или кооперативов, используемых в качестве жилых помещений, и одно- и двухквартирных домов в Нью-Йорке должны предоставить и установить утверждённый детектор-сигнализацию угарного газа в радиусе 15 футов от основного входа в каждую спальную комнату. Во всех многоквартирных домах должны быть установлены датчики угарного газа в соответствии с местными строительными нормативами (NYC Админ. Кодекс, 27-§ 2045; Исп. Закон, §378).

Арендодатели города Нью-Йорка обязаны разместить в общем помещении утвержденный НРD бланк с информацией для жильцов о требованиях нью-йоркского законодательства относительно угарного газа. Арендаторы несут ответственность за возмещение арендодателю \$25 в течение одного года за каждый вновь установленный датчик угарного газа. Арендаторы несут ответственность за сохранение и поддержание в исправном состоянии датчиков угарного газа. Арендодатели несут ответственность за замену любых датчиков, которые были утеряны, украдены или вышли из строя в течение первого года использования. (NYC Амин. Кодекс, § 27-2045).

Допускаются комбинированные датчики дыма/угарного газа. Арендодатель имеет право на возмещение ущерба в размере не более \$50,00 за такие комбинированные датчики только в том случае, если необходимо заменить датчик дыма. Если датчик дыма работает, и арендодатель хочет заменить его комбинированным датчиком, арендодателю может быть возмещено только \$25,00. Арендаторы несут ответственность за замену батареек в датчике угарного газа.

Предупреждение преступности

Арендодатели обязаны принимать минимальные меры предосторожности для защиты от разумно предсказуемой преступной деятельности. Например, арендаторы, ставшие жертвами преступлений в своём доме или квартире и способные доказать, что преступник был злоумышленником и воспользовался тем, что вход в здание был по неосторожности допущен арендодателем, могут получить возможность взыскать с арендодателя убытки.

Дверные замки на входных дверях и домофоны

Многоквартирные дома, построенные или переоборудованные для такого использования после 1 января 1968 года, должны иметь автоматические самозакрывающиеся и самозапирающиеся двери на всех входах. Эти двери должны быть всегда заперты, за исключением тех случаев, когда дежурит обслуживающий персонал. Если в здании такого типа имеется восемь или более квартир, то от каждой квартиры до входной двери должна быть установлена двусторонняя голосовая переговорная система, и арендаторы должны иметь возможность нажатием кнопки открывать входные двери для посетителей.

Многоквартирные дома, построенные или переоборудованные для такого использования до 1 января 1968 года, также должны иметь самозапирающиеся двери и двухстороннюю переговорную систему, если об этом просят жители большинства квартир. Арендодатели могут компенсировать расходы на предоставление данного оборудования за счёт выплат от арендаторов (Закон о многоквартирных домах, § 50-а).

Входы, лестницы и дворы многоквартирных домов должны быть достаточно освещены ночью, от захода до восхода солнца. Владелец несёт ответственность за установку и обслуживание освещения в этих зонах (NYC Админ. Кодекс, § 27-2040; Закон о многоквартирных домах, §35; Закон о многоквартирных домах, §35; Закон о многоквартирных резиденциях, § 109).

Услуга обслуживающего персонала в лобби

Арендаторы многоквартирных домов с восемью и более квартирами имеют право за свой счёт обеспечивать наличие обслуживающего персонала в лобби, когда любой обслуживающий персонал, предоставленный арендодателем, не дежурит (Закон о многоквартирных домах § 50-с).

Зеркала в лифтах

В каждом лифте для самостоятельного пользования в многоквартирном здании должно быть зеркало, чтобы люди перед входом могли видеть, если кто-то уже находится в лифте (Закон о многоквартирных домах, §51-b; NYC Админ. Кодекс, § 27- 2042).

Личные замки, глазки и почтовые ящики

Арендаторы в многоквартирных домах могут устанавливать и поддерживать в рабочем состоянии собственные замки на входных дверях своих квартир в дополнение к замку, предоставленному арендодателем. Замок может быть не более трех дюймов в окружности, и арендаторы должны предоставить арендодателю по запросу дубликат ключа. Непредоставление арендодателю дубликата ключа по его запросу может быть истолковано как нарушение существенных обязательств арендатора и может привести к процедуре выселения. Любое положение договора аренды, требующее от арендатора уплаты дополнительной арендной платы или других сборов за установку дополнительного замка, является недействительным, как противоречащее общественной политике и не имеющее законной силы (Закон о многоквартирных домах, § 51-с).

Арендодатель должен обеспечить наличие глазка в входной двери каждой квартиры. Арендодатели многоквартирных домов в Нью-Йорке также должны установить цепочку на входной двери каждой квартиры, чтобы позволить частичное открытие двери (Закон о многоквартирных домах, § 51-а; NYC Админ. Кодекс, § 27-2043).

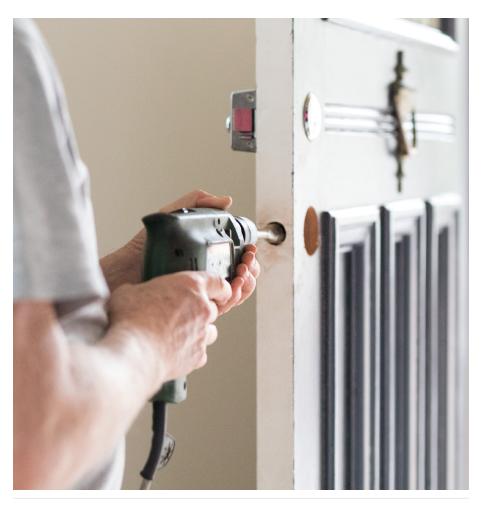
Правила Почты США требуют от арендодателей зданий, содержащих три или более квартиры, предоставлять надёжные почтовые ящики для каждой квартиры, если только руководство не договорилось о распределении почты по каждой квартире. Арендодатели должны содержать почтовые ящики и замки в исправном состоянии.

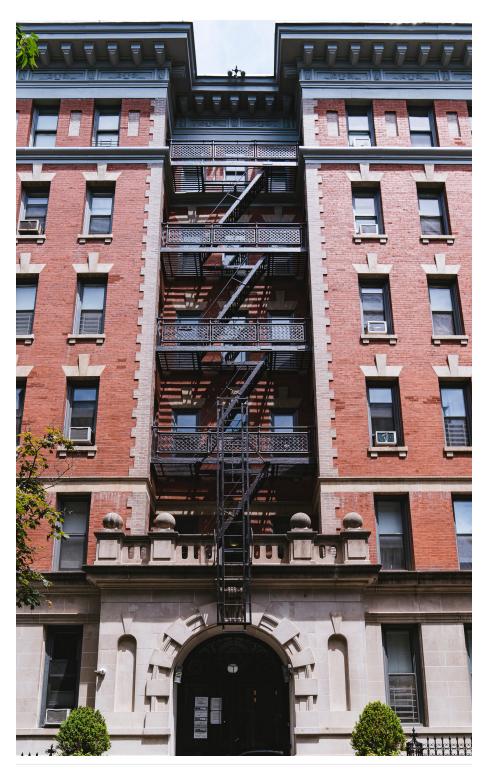
Ограждения на окнах

Арендодатели в Нью-Йорке должны устанавливать оконные ограждения по просьбе арендатора и в любой квартире, в которой проживает ребёнок в возрасте до десяти лет, независимо от того, просят арендаторы об этом или нет.

Арендодатели обязаны предоставить арендаторам бланк о запросе на установку оконных ограждений, если в квартире проживают дети. Арендаторы обязаны уведомлять своего арендодателя, если в их квартире проживают дети этого возраста, или если они предоставляют услуги по уходу за детьми в своей квартире. Арендаторы не имеют права отказываться от установки. После установки оконных ограждений арендатор не должен снимать, переделывать или снимать какую-либо часть ограждения. Арендодатели в Нью-Йорке должны установить утвержденные Министерством здравоохранения и психиатрической гигиены оконные ограждения. Если объект диаметром более пяти дюймов может проходить сквозь, над или под оконным ограждением, значит, оно установлено неправильно. Все утверждённые оконные ограждения имеют заводской номер технического контроля, нанесённый на вертикальную перекладину ограждения, и должны соответствовать типу окна, в котором они устанавливаются (Кодекс здравоохранения Нью-Йорка, § 131.15; NYC Админ. Кодекс, § 27-2043.1).

Окна, предоставляющие доступ к пожарным выходам, исключаются из этого правила. Защитные ограждения должны быть также установлены на окнах всех общественных холлов. Арендодатели должны ежегодно предоставлять арендаторам уведомление об их праве на установку оконных ограждений и обязаны предоставить эту информацию в приложении к договору об аренде. С арендаторов с контролируемой и стабилизированной арендной платой может взиматься плата до \$10 за оконное ограждение (Кодекс здравоохранения Нью-Йорка, § 131.15).







Коммунальные услуги

Отопительный сезон

Для жильцов многоквартирных домов отопление должно обеспечиваться в период с 1 октября по 31 мая. Если наружная температура опускается ниже 55°F в период между 6:00 и 22:00, все квартиры должны отапливаться до температуры не ниже 68°F. Если в период с 22:00 до 6:00 наружная температура опускается ниже 40°F, все квартиры должны отапливаться до температуры не ниже 55°F. По местным правилам может потребоваться более высокая температура в это время. (Закон о многоквартирных домах, §79; Закон о многоквартирных резиденциях, §173; NYC Админ. Кодекс, § 272029).

Раскрытие информации о ценах

Перед подписанием договора аренды, предусматривающего оплату индивидуальных счетов за отопление и охлаждение помещения, потенциальные арендаторы имеют право получить от арендодателя полный комплект или сводку счетов за последние два года. Эти копии должны быть предоставлены бесплатно по письменному запросу (Закон об энергии, § 17-103).

Горячая вода

Арендодатели должны обеспечить всех жильцов многоквартирных домов горячей и холодной водой. Температура может зависеть от местонахождения. В Нью-Йорке температура горячей воды в кране должна быть не ниже 120 градусов по Фаренгейту. Если ванна или душ оборудованы клапаном против ожогов, который предотвращает повышение температуры горячей воды выше 120 градусов, минимальная температура горячей воды для этой ванны или душа составляет 110 градусов (Закон о многоквартирных домах, § 75; Закон о многоквартирных резиденциях, § 170; NYC админ. Кодекс, § 27-2031).

Непрерывность предоставления коммунальных услуг

Когда домовладелец многоквартирного дома не оплачивает счета за коммунальные услуги, коммунальное предприятие должно заблаговременно уведомить арендаторов и определённые правительственные учреждения в письменной форме о своём намерении прекратить обслуживание. Обслуживание не может быть прекращено, если арендаторы оплачивают текущий счёт арендодателя непосредственно коммунальной компании. Арендаторы могут вычесть эти расходы из будущих арендных платежей.

Комиссия по коммунальным услугам может помочь арендаторам решить связанные с этим проблемы. Если домовладелец многоквартирного дома не оплачивает счёт за коммунальные услуги и обслуживание прекращается, домовладельцы могут нести ответственность за компенсационный и штрафной ущерб (Закон о недвижимости, § 235-а; Закон о государственной службе, § 33).

Оплата за масляное отопление

Арендаторы многоквартирных домов с масляным отоплением могут заключить договор с поставщиком масла и оплатить его доставку в своё здание, если домовладелец не может обеспечить достаточное количество топлива. Эти выплаты вычитаются из арендной платы. У местных жилищных чиновников есть списки поставщиков масла, которые будут доставлять топливо в этих обстоятельствах (Закон о многоквартирных домах, § 302-с; Закон о многократных резиденциях, § 305-с).



Защита прав арендаторов

Организации арендаторов

Арендаторы имеют законное право на создание организации. Они могут создавать, присоединяться и участвовать в организациях арендаторов с целью защиты своих прав. Арендодатели должны позволять организациям арендаторов бесплатно проводить собрания в любом общественном помещении здания, даже если за использование помещения обычно взимается плата. Собрания организаций-арендаторов должны проводиться в разумное время и мирно, чтобы не мешать доступу в помещения (Закон о недвижимости, § 230).

Притеснения

Арендодатели Нью-Йорка не имеют права принимать ответные меры в отношении арендаторов за их участие в организациях арендаторов. Для арендодателей штата Нью-Йорк также является незаконным принимать ответные меры против арендаторов, которые подают им или в государственные органы обоснованную жалобу по вопросам, связанным с нарушениями законов о здравоохранении и безопасности, проблемами с пригодностью к проживанию или отсутствием ремонта помещений, нарушениями прав по договору аренды, а также по вопросам, связанным с завышением арендной платы.

Считается, что арендодатель прибегает к притеснению в следующих случаях:

- В течение одного года с момента подачи жалобы арендатором арендодатель существенно изменяет условия арендного договора квартиросъёмщика. 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; или
- В течение одного года с момента подачи обоснованной жалобы ваш арендодатель возбуждает против арендатора дело о выселении. Если арендатор сообщает суду, что арендодатель инициировал процедуру выселения в течение одного года после добросовестной жалобы арендатора, закон требует, чтобы арендодатель доказал, что выселение не является ответным действием на жалобу арендатора. Процесс выселения будет прекращён, если арендодатель не сможет доказать, что выселение не является ответным действием на жалобу.

Эффект презумпции требует, чтобы арендодатель продемонстрировал отсутствие мотива притеснений в отношение арендатора на основании веских доказательств. Неспособность опровергнуть презумпцию ответных действий против арендатора может привести к требованию, чтобы арендатору был предложен новый договор об аренде или продление на срок до года с только «разумным» увеличением.

Арендаторы могут взыскать убытки с домовладельцев, которые нарушают этот закон, применимый ко всем видам аренды, за исключением жилых домов, занимаемых владельцами, с менее чем четырьмя квартирами (Закон о недвижимости, § 223-b).

Право на конфиденциальность

Арендаторы имеют право на неприкосновенность частной жизни в своей квартире. Арендодатель, однако, может войти в квартиру арендатора с разумным предварительным уведомлением, и в разумное время, и с согласия арендатора, либо для проведения плановых или согласованных ремонтных работ или предоставления услуг, либо в соответствии с арендным договором. Если арендатор необоснованно не даёт согласия, арендодатель может обратиться в суд за разрешением на доступ в квартиру. В чрезвычайной ситуации, например, при пожаре или утечке воды, арендодатель может войти в квартиру без согласия арендатора или без его предварительного уведомления. Арендодатель не имеет права вмешиваться в установку оборудования для кабельного телевидения (Закон об общественном обслуживании § 228).

Инвалидность

Арендодатели обязаны обеспечивать разумные удобства для проживания жильцов с ограниченными возможностями, чтобы они могли иметь равный доступ к жилью и пользоваться им на равных условиях. Разумное удобство – это изменение политики или правил, связанное с конкретной инвалидностью арендатора и не влекущее за собой чрезвычайно высоких расходов для арендодателя и не причиняющее вреда или дискомфорта другим арендаторам, например, разрешающее слепому или имеющему психологическую инвалидность арендатору иметь собаку-поводыря или животное-компаньона, несмотря на политику здания «без домашних животных» (42 U.S.C.A. § 3604(f)(3)).

Кроме того, арендодатель не может отказать в разрешении разумных структурных изменений существующих помещений, занимаемых арендатором с ограниченными возможностями, если такие изменения могут быть необходимы для предоставления арендатору возможности полного использования помещений и производятся за счёт арендатора. Такие модификации могут включать установку пандуса или поручней в ванной.

Тем не менее, арендодатель может потребовать от арендатора согласия восстановить внутреннюю часть помещения до состояния, существовавшего до изменения, в качестве условия предоставления разрешения (42 U.S.C.A. §3604 (f) (3)).

Арендаторы с ограниченными возможностями, которым необходимы особые условия, должны уведомить своего арендодателя и запросить необходимые удобства. Хотя такой запрос не обязательно должен быть в письменной форме, это часто бывает полезно в случае возникновения каких-либо споров. Арендодатель может запросить документацию от врача, подтверждающую инвалидность и описывающую любые возникающие функциональные ограничения. Арендатор с инвалидностью, который считает, что домовладелец необоснованно отказал в запросе на разумное удобство, должен обратиться в Департамент жилищного строительства и городского развития США (HUD).

Дискриминация

Арендодатели не могут отказать в аренде, продлении аренды или иным образом дискриминировать любое лицо или группу лиц по признаку расы, вероисповедания, цвету кожи, национального происхождения, полу, инвалидности, возрасту, наличию СПИДа или ВИЧ, алкоголизма, по семейному положению или наличию детей. В Нью-Йорке арендаторы дополнительно защищены от дискриминации в отношении законной трудовой занятости, сексуальной ориентации, партнёрского статуса и иммиграционного статуса. Кроме того, арендодателям штата Нью-Йорк запрещено допускать дискриминацию арендаторов на основании законного источника дохода, который включает в себя доход по программе социального обеспечения или любую форму федеральной, штатной или местной государственной помощи, в том числе ваучеры по разделу 8 (Исполнительный закон, § 296(5)); NYC Админ. Кодекс, § 8-107).

Арендодатели не могут дискриминировать лиц, имеющих детей, отказываясь сдавать квартиру в аренду или настаивая на неудобных условиях аренды из-за того, что у этого лица есть дети. Кроме того, арендодатель не может требовать, чтобы арендаторы не заводили детей во время проживания в квартире. Эти ограничения не распространяются на жилые единицы для пожилых людей, которые субсидируются или застрахованы федеральным правительством. Кроме того, в договоре не может быть прописано, что арендаторы не могут заводить детей во время проживания в квартире (Закон о недвижимости, §237; Закон о недвижимости, §237-а).

Пострадавшая сторона должна связаться с HUD в течение одного года с момента возникновения или прекращения предполагаемой дискриминационной практики предоставления жилья. В Нью-Йорке потерпевшая сторона может подать жалобу в Комиссию по правам человека Нью-Йорка в течение одного года с момента совершения дискриминационного акта. Потерпевшая сторона также может подать иск о возмещении ущерба против арендодателя, который нарушает этот закон, и может потребовать оплаты услуг адвоката в случае успеха (NYC Админ. Кодекс, § 8-109; 42 U.S.C.A. §3610(a) (1).

Притеснения

Арендодателю запрещается предпринимать какие-либо действия, направленные на выселение арендатора из квартиры или принуждение его к отказу от каких-либо прав, гарантированных арендатору по закону. Ни арендодатель, ни какая-либо сторона, действующая от имени арендодателя, не может вмешиваться в частную жизнь арендатора, его комфорт или спокойное проживание в квартире. Притеснение может проявляться в форме

физического или словесного оскорбления, умышленного отказа в предоставлении услуг, в проведении строительных или ремонтных проектов, которые наносят ущерб здоровью, безопасности и пользованию квартирой, или в многочисленных необоснованных судебных разбирательствах. Если арендодатель лжёт или намеренно вводит в заблуждение арендатора, это также может рассматриваться как притеснение. Серьёзным случаем притеснения является незаконное выселение, и арендодатели могут быть подвергнуты как гражданскому, так и уголовному наказанию в связи с правонарушением класса А за притеснение в соответствии с Законом о недвижимости, § 768.

Арендаторам с регулируемой арендной платой, считающим, что они стали жертвами притеснений, следует обращаться в DHCR. В Нью-Йорке арендодатели, признанные виновными в притеснении, получают штраф в размере до \$2000 за первое правонарушение и до \$10 000 за каждое последующее правонарушение. При определенных обстоятельствах притеснение арендатора, проживающего в квартире с регулируемой арендной платой, может являться уголовным преступлением класса Е (Уголовный кодекс, § 241.05; Административный кодекс г. Нью-Йорка, §§ 27-2004, 27-2005).

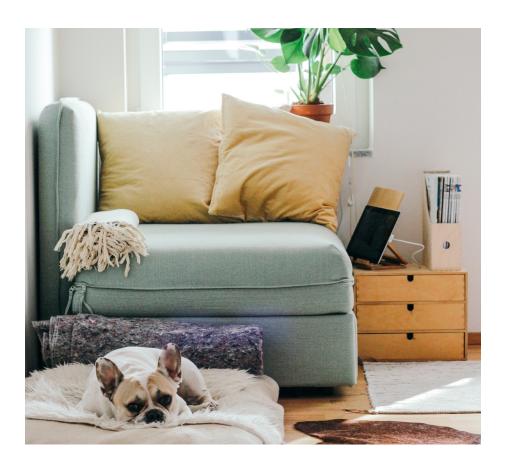
У жильцов города Нью-Йорка есть дополнительные средства защиты от притеснений. Арендаторы могут подать иск в жилищный суд, и суд может издать запретительные судебные приказы в отношении арендодателей, если были обнаружены нарушения (Административный кодекс г. Нью-Йорка, § 27-2115).

Домашние животные

Арендаторы могут держать домашних животных в своих квартирах, за тем исключением, если в их арендном договоре есть специальный запрет на это. Арендодатели могут выселить арендаторов, которые нарушают условия арендного договора, запрещающего содержание домашних животных. В многоквартирных домах в Нью-Йорке и округе Вэстчестер пункт договора о запрете домашних животных считается отменённым, если арендатор «открыто и общеизвестно» держит в своей квартире домашнее животное не менее трёх месяцев, и владелец здания или агент владельца знают об этом. Однако эта защита не распространяется на государственное жильё или когда животное причиняет вред, причиняет неудобства или существенно мешает другим арендаторам (Административный кодекс г. Нью-Йорка, § 272009.1(b); Законы округа Вестчестер, глава 695.11).

Слепым или глухим арендаторам разрешается иметь собак-поводырей или служебных собак, независимо от того, что в их договоре аренды содержится запрет на содержание домашних животных. Кроме того, арендаторам с хроническим психическим заболеванием разрешается иметь животных-компаньонов для эмоциональной помощи (Закон штата Нью-Йорк о гражданских правах, § 47-b).





Мобильные дома

Ограничения относительно повышения арендной платы

В большинстве случаев повышение арендной платы, включая арендную плату за участок и любые сборы или коммунальные услуги, ограничено 3%, но владельцы парков могут повысить арендную плату до 6%, если повышение будет признано «оправданным». Если владелец парка требует повышения арендной платы более чем на 3%, арендаторы могут обжаловать это повышение в суде. Судья определит, оправдано ли повышение.

Во всех арендных договорах на аренду в парках мобильных домов должно быть специальное приложение о правах арендатора.

Договор аренды с правом выкупа

Каждому, кто заключает договор аренды с правом выкупа с владельцем парка мобильных домов, должен быть предоставлен договор, который чётко описывает:

- Условия данного контракта;
- Все сборы, арендную плату или другие платежи, подлежащие уплате в течение срока действия контракта;
- Справедливую рыночную стоимость мобильного дома; и
- Ответственность владельца парка мобильных домов за покрытие капитального ремонта и улучшений в течение срока аренды.

В каждом договоре аренды с правом выкупа должно указываться, что до передачи права собственности на недвижимость арендатор занимает арендованный дом. В нём также должно быть указано, что до этого времени владелец парка несёт ответственность за поддержание дома в пригодном для проживания состоянии; он обязан проводить любой капитальный ремонт и улучшения; а также не допускать состояний, которые могут быть опасны для здоровья и жизни арендатора.

Один раз в год арендаторы, имеющие договор аренды с правом выкупа, имеют право на подробный отчёт обо всех платежах, произведённых в соответствии с их договором. Если договор аренды расторгается владельцем парка, владелец должен выплатить все платежи, произведенные в соответствии с договором аренды с правом выкупа.

Ограничения на сборы

Владельцы парков мобильных домов могут взимать штрафы за просрочку платежа по арендной плате только в том случае, если в арендном договоре или правилах парка мобильных домов существует положение о просрочке платежа, но сборы за просрочку платежа не могут быть взысканы с арендных платежей, полученных в течение 10 дней после установленной даты оплаты. Просроченные платежи не суммируются и не считаются дополнительной арендной платой.

Владелец парка мобильных домов не может требовать от арендатора оплаты адвокатских гонораров, если это не было присуждено по решению суда.

Уведомление об изменениях в использовании

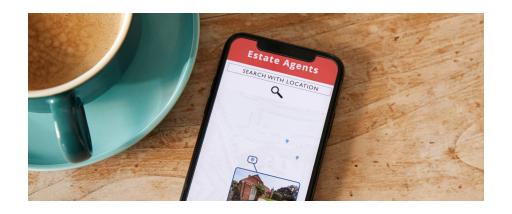
Если владелец парка хочет, чтобы его нынешние арендаторы выехали, потому что он меняет целевое использование парка, должно пройти два года после уведомления о его намерении изменить целевое использование парка, прежде чем он сможет начать процедуру выселения.

Если жилец владеет своим мобильным домом, а владелец парка хочет, чтобы он выехал, потому что намерен изменить целевое использование земли, он должен заплатить жителю до \$15 000, чтобы компенсировать расходы связанные с перемещением дома.

Если вы считаете, что владелец парка мобильных домов не соблюдает закон, вы можете связаться с Департаментом жилищного строительства и обновления сообщества штата Нью-Йорк: (hcr.ny.gov). Горячая линия программы жалоб по вопросам мобильных домов: (800) 432-4210.



Один раз в год арендаторы, имеющие договор аренды с правом выкупа, имеют право на подробный отчёт обо всех платежах, произведённых в соответствии с их договором. Если договор аренды расторгается владельцем парка, владелец должен выплатить все платежи, произведённые в соответствии с договором аренды с правом выкупа.



Поиск квартиры

Агенты по недвижимости

Потребитель может нанять агента по недвижимости, чтобы найти подходящую квартиру. Штат Нью-Йорк выдает лицензии агентам и продавцам недвижимости. Агенты взимают комиссию за свои услуги, которая обычно составляет указанный процент от арендной платы за первый год. Размер комиссии устанавливается не законом, а посредством переговоров между сторонами. Агент должен помочь клиенту в поиске и получении квартиры, прежде чем сможет взимать комиссионные. Комиссия не должна оплачиваться до тех пор, пока клиенту не будет предложен арендный договор, подписанный арендодателем.

Согласно Кодексу стабилизации арендной платы, комиссионное вознаграждение агента может считаться «арендной платой» сверх законной арендной платы, если между брокером и арендодателем существует слишком тесная деловая или финансовая связь (9 NYCRR § 2525.1). Жалобы на агентов по недвижимости следует направлять в Государственный департамент Нью-Йорка (Закон о недвижимости, §442-е).

Агентства, предоставляющие информации о квартирах

Службы, взимающие плату за предоставление информации о местонахождении и доступности квартир и комнат для сдачи в аренду, должны иметь государственную лицензию (Закон о недвижимости, § 446-b). Комиссии, взимаемые этими фирмами, не могут превышать арендную плату за один месяц и должны быть депонированы на целевой депозитный счёт. Когда информация, предоставленная фирмами, не приводит к аренде жилья, вся сумма предоплаты, за вычетом \$15, должна быть возвращена потенциальному арендатору. Уголовное преследование за нарушение этого закона может быть возбуждено Генеральным прокурором (Закон о недвижимости, § 446-h).

Сборы

Перед подписанием договора об аренде, арендодатель может взыскать с арендодателя \$20 за проверку кредитоспособности и биографии. Арендодатель должен предоставить потенциальному арендатору копию проверки кредитоспособности и биографии, а также счёт-фактуру от компании, которая её выполнила. Арендодателю запрещается взимать оплату с потенциального арендатора за проверку кредитоспособности и биографии, если он не предоставит ему копию документа. Арендатор может сам предоставить свою биографию или документ о проверке кредитоспособности, чтобы избежать уплаты каких-либо сборов, если эти проверки были выполнены в течение последних 30 дней.

Задаток: Незаконно взимать с потенциального арендатора дополнительные сборы (обычно называемые «задатком») сверх законной арендной платы и гарантийного залога, за предпочтение при сдаче в аренду свободной квартиры. Задаток не следует путать с комиссионными, которые могут быть законно взысканы лицензированным агентом по недвижимости (Уголовный закон, § 180.55).

Отчёты о проверке арендаторов или «чёрные списки арендаторов»

Арендодатель не может отказать потенциальному арендатору в квартире, съёмном доме или любом другом виде аренды на основании прошлого правового конфликта с арендодателем. Например, домовладелец не может отказать потенциальному арендатору в предоставлении квартиры, потому что тот предъявил иск своему предыдущему домовладельцу с требованием произвести ремонт.

Если арендодатель отклоняет ваше заявление на аренду после рассмотрения отчёта службы проверки арендатора, содержащего предыдущие дела арендатора-арендодателя, или полагается на проверку самих этих записей, закон предполагает, что ваше заявление было отклонено из-за вашей арендной истории. Вы можете подать жалобу в офис Генерального прокурора, и арендодателю, возможно, придётся выплатить штату штраф в размере от \$500 до \$1000, если они не могут указать веские причины для отказа вам. (Закон о недвижимости, § 227-f.).



Ресурсы

Офис Генерального прокурора штата Нью-Йорк

Горячая линия: (800) 771-7755

голоса: (800) 416-8300

С нарушениями слуха/

Albany The Capitol Albany, NY 12224 (518) 776-2000

New York City 28 Liberty Street New York, NY 10005 (212) 416-8300

ag.ny.gov

Жилищно-коммунальная администрация штата Нью-Йорк (DHCR)

hcr.ny.gov

Общая информация: HCRInfo@nyshcr.org

Администрация по аренде жилья: (833) 499-0343

Управление справедливого жилищного строительства 518-473-3089

Отдел защиты арендаторов

tpuinfor@nyshcr.org

Исполнительные офисы

Albany New York City Hampton Plaza 25 Beaver Street,

38-40 State St. 5th Floor

Albany, NY 12207 New York, NY 10004

Территориальные подразделения OAG

Binghamton State Office Building 44 Hawley St, 17 Fl. Binghamton, NY 13901

(607) 251-2770

Brooklyn 55 Hanson Place, STE 1080 Brooklyn, NY 11217-1523 (718) 560-2040

Buffalo Main Place Tower, STE 300A 350 Main St Buffalo, New York 14202 (716) 853-8400

Harlem 163 West 125th St New York, NY 10027 (212) 364-6010

Nassau 200 Old Country Rd Suite 240 Mineola, NY 11501 (516) 248-3302

Plattsburgh 43 Durkee Street, STE 700 Plattsburgh, NY 12901 (518) 562-3288 Poughkeepsie One Civic Center Pl., Suite 401 Poughkeepsie, NY 12601 (845) 485-3900

Rochester 144 Exchange Blvd. Rochester, NY 14614 (585) 546-7430

Suffolk 300 Motor Parkway Hauppauge, NY 11788 (631) 231-2424

Syracuse 300 South State Street, Suite 300 Syracuse, NY 13202 (315) 448-4800

Utica 207 Genesee St, Rm. 508 Utica, NY 13501 (315) 864-2000

Watertown 317 Washington St Watertown, NY 13601 (315) 523-6080

Westchester 44 South Broadway White Plains, NY 10601 (914) 422-8755

Районные офисы администрации по аренде жилья

Brooklyn

Штаб администрации по аренде жилья

Bronx

1 Fordham Plaza, 4th Floor Bronx. NY 10458 (718) 430-0880

Lower Manhattan

South side of 110th Street and below

25 Beaver Street, 5th Floor New York, NY 10004 (212) 480-6238

North side of 110th Street and above Adam Clayton Powell Jr. State Office Building

55 Hanson Place, 6th Floor

Brooklyn, NY 11217

Upper Manhattan

(718) 722-4778

163 West 125th Street, 5th floor New York, NY 10027 (212) 961-8930

Queens

Gertz Plaza 92-31 Union Hall Street, 6th Floor Jamaica, NY 11433 (718) 482-4041

Westchester County

75 South Broadway, 3rd Fl White Plains, NY 10601 (914) 948-4434

Совет по правилам аренды города Нью-Йорка

1 Centre Street, Suite 2210 New York, NY 10007 Dial 311 or (212) 639-9675 if calling from outside of New York City rentauidelinesboard.citvofnewvork.us

Комиссия по связям с общественностью штата Нью-Йорка

3 Empire State Plaza Albany, NY 12223 dps.ny.gov

Газ, электричество, отключение:

(800) 342-3355

Услуги и счета в отношении газа, электричества, телефона, кабеля:

(800) 342-3377

Потребители с нарушениями слуха или речи могут связаться с Департаментом государственных служб через службу ретрансляции штата Нью-Йорк, набрав номер: 711.

Государственный департамент штата Нью-Йорк

Риелторы, агенты, информация о квартирах, услуги по предоставлению информации о недвижимости

New York City

123 William Street New York, NY 10038-3804

Олбани - физический адрес

One Commerce Plaza 99 Washington Avenue Albany, NY 12231-0001 (518) 474-4429 dos.ny.gov

Олбани - почтовый адрес

Division of Licensing Services P.O. Box 22001 Albany, NY 12201-2001

Государственный отдел по правам человека штата Нью-Йорк

One Fordham Plaza, 4th Floor Bronx, NY 10458 (888) 392-3644 dhr.ny.gov

Комиссия по правам человека г. Нью-Йорк

(212) 416-0197 www1.nyc.gov/site/cchr/index.page

Центры коммунальных услуг

Manhattan	Bronx	Staten Island
(212) 306-7450	(718) 579-6900	(718) 390-8506

Brooklyn Queens (718) 722-3130 (718) 657-2465

Совет по лофтам города Нью-Йорка

280 Broadway 5th Floor New York, NY 10007 (212) 393-2616 www1.nyc.gov/site/loftboard/index.page

Департамент жилищного строительства и городского развития США (HUD)

New York Regional Office

Jacob K. Javits Federal Office 26 Federal Plaza, Suite 3541 New York, NY 10278-0068 (212) 264-8000 / TTY (212) 264-0927 hud.gov

Albany Office

52 Corporate Circle Albany, NY 12203-5121 (518) 862-2801

Buffalo Office (covers Upstate New York)

Lafayette Court 465 Main Street, 2nd Floor Buffalo, NY 14203-1780 (716) 551-5755 / TTY (716) 551-5787

Жилищное управление города Нью-Йорка

250 Broadway New York, NY 10007 (212) 306-3000 nyc.gov/nycha

Центр обслуживания клиентов (718) 707-7771

Центры обслуживания клиентов без предварительной записи

Bronx/Manhattan/Queens

478 East Fordham Road (1 Fordham Plaza), 2nd Floor Bronx, NY 10458 Monday-Friday, 8am - 5pm

Brooklyn/Staten Island/Queens

787 Atlantic Avenue, 2nd Floor Brooklyn, NY 11238 Monday-Friday, 8am - 5pm

Сохранение и развитие жилищного фонда города Нью-Йорка (HPD)

100 Gold Street New York, NY 10038 Dial: 311

nyc.gov/html/hpd



Генеральный прокурор Нью Йорка Литиция Джеймс (Letitia James)