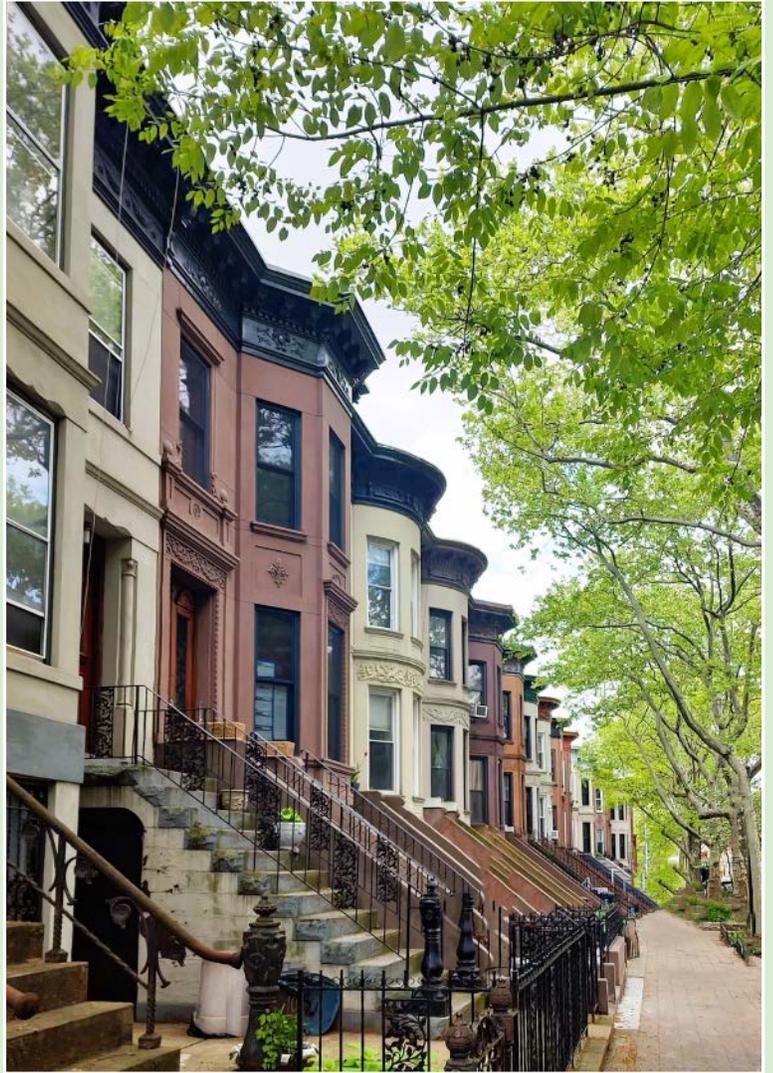


АЗБУКА ЖИЛИЩНЫХ ВОПРОСОВ

РУКОВОДСТВО ДЛЯ
АРЕНДАТОРОВ

www.nyc.gov/hpd



Январь
2024 г.

Фотографии на обложках брошюр «Азбука жилищных вопросов» этого года являются победителями фотоконкурса 2023 г. среди сотрудников Департамента по сохранению и развитию жилищного фонда (Department of Housing Preservation and Development, HPD). Мы благодарим наших победителей и всех работников HPD, столь внимательных к жизни ньюйоркцев, за преданность делу и упорную работу на благо нашего прекрасного города.



Манхэттен

Козимо Ансельмо
(Cosimo Anselmo)

*Подразделение
ресурсов для арендаторов*



Статен-Айленд

Сальваторе Демарко
(Salvatore Demarco)

*Подразделение
по соблюдению кодекса*



Бруклин

Джордж Камбо
(George Kambo)

*Подразделение
по особым вопросам
исполнения
законодательства*

Содержание

Права и обязанности арендаторов	4
Безопасное проживание в своей квартире	4
I. Условия	4
Пожарная безопасность.....	5
A. Автоматические двери	5
B. Утечки газа	5
C. Газовые и дымовые извещатели	6
D. Защитные крышки для ручек плиты	6
E. Замки для дверей и окон	6
Дома, безопасные для здоровья.....	8
A. Опасность свинецсодержащих красок	8
B. Отсутствие отопления и горячей воды	9
C. Плесень	9
D. Вредители	10
E. Оконные решетки	10
II. Жалобы, нарушения и принудительное правоприменение.....	12
A. Процедура подачи жалобы в HPD	12
B. Каким образом HPD работает с нарушениями	12
C. Расширенные программы правоприменения	13
III. Притеснения	14
IV. Жилищный суд	15
V. Другие ресурсы для арендаторов	16
A. Квартиры с регулируемой арендной платой	16
B. Предотвращение выселения	17
C. Свидетельства о пригодности для проживания и оплата аренды	17
D. Незаконная деятельность	17
E. Дискриминация	18
F. Ассоциации арендаторов	19
G. Домашние животные	19
H. Закон о конфиденциальности данных арендаторов	19
Ресурсы для поиска доступного жилья	20
A. Как подать заявку на получение доступного жилья	20
B. Освобождение от повышения арендной платы	21
C. Полезная контактная информация по другим связанным с жильем вопросам	22
D. Центр обслуживания клиентов HPD	22

Права и обязанности арендаторов

Мы считаем, что арендаторы должны жить в безопасных благоустроенных зданиях, без притеснений со стороны владельца и работников владельца.

Требования к зданиям:

- отсутствие вредителей, утечек, плесени и других потенциально опасных условий;
- наличие базовых коммуникаций, таких как отопление, горячее и холодное водоснабжение и электричество.

Арендаторы, которые живут в квартирах с регулируемой арендной платой, обладают дополнительными правами в связи с этим статусом. Арендаторы могут узнать, имеет ли квартира и (или) здание зарегистрированный статус «с регулируемой арендной платой», позвонив в Департамент штата Нью-Йорк по восстановлению жилищного фонда и общественных ресурсов (New York State Homes and Community Renewal, HCR) по телефону 718-739-6400 или отправив письмо по адресу rentinfo@nycshr.org.

Арендаторы также имеют обязательства перед владельцами здания и другими арендаторами.

- Арендаторы не должны причинять зданию ущерб намеренно или по неосторожности.
- Арендаторы несут ответственность за действия своих гостей.
- Арендаторы должны отвечать на ежегодные запросы владельцев, связанные с оконными решетками и свинецсодержащими красками.
- Арендаторы должны пользоваться дымовыми и газовыми извещателями.
- Арендаторы должны соблюдать законные условия аренды, своевременно вносить арендную плату, уважать права других арендаторов и впускать работников для ремонта.
- Арендаторы обязаны впускать владельца, его представителя или его работников в квартиру арендатора или в другое помещение, которое находится под контролем арендатора, для проведения проверки, выполнения ремонта или благоустройства согласно требованиям Кодекса эксплуатации жилых зданий (Housing Maintenance Code, HMC) или других законов. При этом для посещения квартиры владелец должен заранее уведомить арендатора в письменной форме о дне и времени визита. Визит должен проходить с 9:00 до 17:00 с понедельника по пятницу, кроме случаев, когда с арендатором согласовано другое время или возникла проблема, которую необходимо решить незамедлительно. Если ремонт необходимо выполнить срочно для предотвращения ущерба недвижимости или травмирования людей, например при утечке газа или воды, засорах или плохом состоянии канализационной системы, протечке крыши, повреждении или опасном состоянии потолка, предварительное уведомление от владельца, представителя, подрядчика или рабочего не требуется. Любой подрядчик или представитель владельца должен предъявить арендатору свидетельство о том, что он уполномочен владельцем войти в помещение и выполнить работы.

Безопасное проживание в своей квартире

I. Условия

Если здание является небезопасным для проживания или находится в технически неисправном состоянии, арендаторы в зданиях, являющихся частной собственностью, должны предпринять следующие действия:



1. Устно, по электронной почте или смс уведомить владельца или управляющего зданием.
2. Отправить письменное уведомление заказным письмом, с уведомлением о вручении или по электронной почте. Необходимо сохранить эти документы на тот случай, если владелец не предпримет каких-либо действий для решения проблем.
3. Подать жалобу городским властям. Чтобы сообщить о плохом состоянии жилья, включая условия, указанные в этом документе, звоните в службу 311 либо воспользуйтесь услугами 311ONLINE или 311Mobile. Служба 311 направит вашу жалобу в соответствующую организацию.
4. Если вы снимаете квартиру со стабилизированной или контролируемой арендной платой, подайте жалобу в HCR по телефону 1-866-275-3427.

Пожарная безопасность

Пожар может стать одним из наиболее разрушительных событий в вашей жизни. Защитите себя и свою семью от пожара, подав жалобу при наличии любого указанного ниже условия в вашей квартире или здании. Внимательно прочитайте раздел **ПРАКТИЧЕСКИЕ СОВЕТЫ**, чтобы ознакомиться с дополнительной важной информацией о пожарной безопасности.

А. Автоматические двери

Автоматическая дверь, если ее открыть и отпустить, возвращается в закрытое положение и самостоятельно запирается. Все двери квартир, а также двери в общие вестибюли и в самих вестибюлях должны быть автоматическими. Арендаторам запрещается блокировать или подпирать автоматические двери в открытом положении с помощью каких-либо предметов, заклеивать клейкой лентой запорный механизм, использовать деревянные клинья или дверные стопоры, а также отключать дверной доводчик.

Автоматические двери могут предотвратить распространение пожара и задымления из одной квартиры по всему зданию. Автоматические двери никогда не следует блокировать.

Если HPD зафиксирует нарушение в связи с тем, что ваша дверь или дверь в вашем здании не является автоматической, владелец должен выполнить ремонт в течение 14 дней, а арендаторы должны его впустить. HPD проведет повторную инспекцию двери в течение 20 дней с даты, до которой владелец должен был устранить нарушение. Если владелец не выполнит ремонт, HPD попытается исправить дверь в рамках своей программы аварийного ремонта (Emergency Repair Program), чтобы защитить вашу семью и другие семьи, проживающие в здании.

В. Утечки газа

Утечки газа могут приводить к пожарам и взрывам. Вы и ваша семья должны знать, как распознать утечку газа и что необходимо сделать, если вы подозреваете наличие утечки. Распознать утечку можно по следующим признакам:

 ЗАПАХ	 ВИД	 ЗВУК
Характерный сильный запах, похожий на запах тухлых яиц	Белое облако, легкий или густой туман, пузыри в стоячей воде	Гул, шипение или свист

Если вы подозреваете наличие утечки газа:

1. Быстро откройте ближайшие двери и окна, затем сразу же покиньте здание. Не пытайтесь искать место утечки. Не включайте и не выключайте какие-либо электрические приборы, не курите, не зажигайте спички и не пользуйтесь зажигалками, стационарными или мобильными телефонами внутри здания.
2. Находясь на безопасном расстоянии от здания, незамедлительно позвоните в службу 911, чтобы сообщить о предполагаемой утечке газа.
3. После звонка в службу 911 позвоните в газоснабжающую компанию, которая обслуживает ваше здание.

Работы по восстановлению газоснабжения всегда должны выполняться лицензированным сантехником. Ему может потребоваться доступ ко всем квартирам в здании, чтобы обеспечить безопасное подключение.

С. Газовые и дымовые извещатели

Пожарные датчики дыма и угарного газа (СО) должны быть установлены в каждой квартире зданий, имеющих как минимум три квартиры, а также в сдаваемых в аренду частных домах, рассчитанных на одну или две семьи.

Арендаторы несут ответственность за исправность этих двух типов устройств. Если арендатор снял извещатель или вовремя не заменил его аккумулятор, он должен привести устройство в рабочее состояние. От арендаторов могут потребовать оплатить замену устройств при их повреждении.



Арендаторы должны:

- проверять все извещатели как минимум один раз в месяц;
- заменять аккумуляторы в извещателях как минимум два раза в год;
- обращать внимание на звуковой сигнал, предупреждающий о низком заряде аккумулятора, и сразу же заменять аккумулятор;
- использовать только аккумуляторы, рекомендованные производителем устройства;
- никогда не наносить на датчики краску.

Д. Защитные крышки для ручек плиты

Арендаторам с детьми младше шести лет домовладельцы должны предоставлять колпачки на ручки для газовых плит или сменные ручки со встроенным фиксатором. Владельцы также должны предоставить данные устройства, если в квартире не проживают дети младше шести лет, но об этом просит арендатор.

Е. Замки для дверей и окон

Двухцилиндровые замки на дверях и оконные решетки, которые нужно открывать ключом изнутри квартиры, чтобы попасть в холл или к пожарному выходу, опасны и запрещены законом — их необходимо снять. В случае пожара или другой экстренной ситуации у арендатора может уйти много времени на поиск ключа и открывание замка, что снижает его шансы на спасение. Арендаторы могут защитить себя с помощью разрешенных оконных решеток, в которых используется система защелок. Чтобы узнать о том, одобрено ли устройство для использования в городе Нью-Йорке, арендаторам следует изучить этикетку с серийным номером.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРАКТИЧЕСКИЕ СОВЕТЫ: пожарная безопасность

1. Составьте план эвакуации при пожаре. Он поможет вам оставаться в безопасности в случае пожара. Все ваши домочадцы должны участвовать в составлении плана и регулярно тренироваться в его исполнении. Вы должны знать, в каком здании вы проживаете — огнестойком или неогнестойком.



Это поможет вам определить, следует ли оставаться в квартире или покинуть здание. Владельцы недвижимости должны размещать **УВЕДОМЛЕНИЕ О ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ** на внутренней стороне двери каждой квартиры и в местах общего пользования, передавать его во все квартиры, новым жильцам и ежегодно раздавать во время недели профилактики пожаров. На веб-сайте fdnysmart.org вы найдете практические советы по составлению легко запоминаемого плана на случай пожара.

2. Освободите выходы. Помогите своей семье эвакуироваться в случае пожара, а спасателям — быстро войти в вашу квартиру. Для этого необходим беспрепятственный доступ к пожарным выходам, холлам и входным дверям, включая двери на крышу. Сообщите владельцу вашего здания, если ваш выход блокируют не принадлежащие вам вещи. Если проблема не будет устранена, зарегистрируйте жалобу, позвонив в службу 311.



3. Обеспечьте безопасность в своей кухне. Рядом с плитой не должны находиться полотенца, бумага и прихватки. Стойте рядом с кастрюлей, когда готовите, и не оставляйте процесс готовки без присмотра. Запретите детям подходить к плите.



4. Электрические удлинители. Если вы пользуетесь электроотопительным прибором, не включайте его через удлинитель. Удлинители могут перегреваться, когда в них включены приборы, потребляющие значительный ток, например обогреватели, холодильники и кондиционеры.

5. Безопасность литий-ионных аккумуляторов. Количество пожаров со смертельным исходом, вызванных использованием литий-ионных аккумуляторных батарей, значительно возросло. Эти перезаряжаемые аккумуляторы используются в электровелосипедах и электросамокатах, автомобилях, ноутбуках, планшетах, телефонах и бытовых приборах. Пожар, вызванный использованием литий-ионной аккумуляторной батареи, может быть сопряжен со смертельным исходом, серьезными травмами и значительным ущербом имуществу. Дополнительную информацию, советы и меры предосторожности при использовании литий-ионных аккумуляторов можно найти на странице [Lithium-Ion Battery Safety \(nyc.gov\)](http://Lithium-Ion Battery Safety (nyc.gov)).



6. ОБЕСПЕЧЬТЕ ОБОГРЕВАТЕЛЯМ ДОСТАТОЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО! Обогреватели должны находиться на расстоянии как минимум трех футов (90 см) от любого легковоспламеняющегося предмета, например постельного белья или мебели. Проверяйте кабель питания обогревателя на наличие повреждений перед каждым использованием. Работающий обогреватель должен стоять на твердой плоской поверхности. Не размещайте обогреватель в зонах здания с интенсивным перемещением людей. Не подпускайте к обогревателю детей и домашних животных. Используйте только оборудование со знаком Underwriters Laboratories (UL). Выключайте или отключайте обогреватель, когда выходите из комнаты или ложитесь спать. При покупке обогревателя выбирайте прибор с термостатом, защитой от перегрева и функцией автоматического выключения при опрокидывании.



Дома, безопасные для здоровья

Ваш дом должен быть безопасным для вашего здоровья и здоровья вашей семьи. Вы должны знать, что закон требует от владельца вашего здания обеспечить безопасность жилых помещений. Если вы обнаружите в квартире какие-либо из указанных опасных факторов, а ваш домовладелец не выполнит ремонт для их устранения, вы можете подать жалобу в службу 311.

А. Опасность свинецсодержащих красок



Свинец — опасный металл, который часто содержится в старой краске. Он может быть ядовит для маленьких детей и вреден для здоровья при превращении краски в пыль или облупившиеся кусочки. Маленькие дети могут проглотить пыль или кусочки свинецсодержащей краски с подоконников и полов. Свинец вызывает нарушения в поведении и обучении у маленьких детей. В зданиях, построенных до 1960 года, до сих пор можно найти краску, содержащую свинец. Владельцы таких зданий несут ответственность за защиту арендаторов от опасных факторов, связанных со свинецсодержащими красками. Они

обязаны выявлять и устранять такие опасные факторы в квартирах и местах общего пользования зданий, в которых живут дети младше шести лет, привлекая квалифицированных рабочих, прошедших соответствующую сертификацию и соблюдающих технику безопасности. Арендаторы должны сообщать владельцу об облупившейся краске в квартире. Если владелец не удаляет облупившуюся краску или работы ведутся без соблюдения техники безопасности (например, с неконтролируемым образованием пыли), арендаторы должны звонить в службу 311. Арендаторы также могут позвонить в службу 311, чтобы узнать, как предотвратить отравление свинцом, где их дети могут пройти обследование и как свинец воздействует на беременных, а также запросить брошюры и материалы о профилактике отравления свинцом.

Арендаторы должны:

- заполнять и возвращать ежегодное уведомление о свинецсодержащих красках, получаемое от владельца здания в январе;
- уведомлять владельца здания или его представителя в письменной форме, если планируется, что с вами будет жить ребенок младше шести лет, либо такой ребенок будет проводить с вами не менее 10 часов в неделю.

Благодаря этим документам владелец здания будет знать, что ему необходимо проводить ежегодные инспекции и проверять помещения на наличие облупившейся краски.

Арендаторы с детьми должны:

- часто мыть полы, подоконники, руки, игрушки и детские соски;
- напоминать врачу об обследовании детей на предмет отравления свинцом, когда им исполнится год и два года.

Снимайте обувь в квартире рядом со входной дверью — это также поможет предотвратить попадание свинца и других опасных веществ на пол, где играет ваш ребенок.



В. Отсутствие отопления и горячей воды

Отопление должны подавать с 1 октября по 31 мая.

- Если температура воздуха на улице ниже 55 градусов по Фаренгейту (12 градусов по Цельсию) в период с 6:00 до 22:00, владельцы зданий должны обогревать квартиры до температуры как минимум 68 градусов по Фаренгейту (20 градусов по Цельсию). **HPD может зафиксировать нарушение, только если владелец не обеспечивает надлежащее отопление при температуре воздуха на улице ниже 55 градусов по Фаренгейту (12 градусов по Цельсию) на момент инспекции.**
- В период с 22:00 до 6:00, независимо от температуры воздуха на улице, владельцы зданий должны обогревать квартиры до температуры как минимум 62 градуса по Фаренгейту (17 градусов по Цельсию).
- Владельцы зданий также должны обеспечивать арендаторам горячее водоснабжение 24 часа в сутки, 365 дней в году с постоянной температурой воды как минимум 120 градусов по Фаренгейту (49 градусов по Цельсию).

NYC Department of Housing Preservation & Development

Действительно с октября 2017 г.

ТРЕБОВАНИЯ К ОТОПЛЕНИЮ В ХОЛОДНУЮ ПОГОДУ

С 1 октября по 31 мая

ВРЕМЯ	ВРЕМЯ	В ПОМЕЩЕНИИ КАК МИНИМУМ
ДНЕМ с 6:00 до 22:00	с 22:00 до 6:00	В помещении как минимум 68 °F (20 °C)
В помещении как минимум 68 °F (20 °C)	В помещении как минимум 62 °F (17 °C)	

На улице ниже **55 °F (12 °C)**

Нет требований к температуре на улице

Если у вас нет отопления, подайте жалобу через **мобильное приложение NYC311**, по телефону **311 (TTY 212-504-4115)** или онлайн по ссылке **nyc.gov/311**

Подробнее на странице **nyc.gov/hpd**

О чем следует знать:

- HPD может получить множество жалоб на отопление в пределах одного здания в течение короткого периода времени. В таком случае инспектор HPD не будет проверять каждую квартиру. Вы можете получить информацию по номеру жалобы в службе 311, посетив веб-сайт 311ONLINE или HPDONLINE либо позвонив по телефону 311, чтобы узнать о ходе рассмотрения жалобы и о том, провел ли инспектор HPD проверку и было ли зафиксировано нарушение.
- Даже если батареи не греют постоянно, это не значит, что отопление отсутствует.
- Во время проверки инспектор HPD измерит температуру отопления в самой холодной, по вашему мнению, комнате, кроме кухни и ванной, поскольку в этих помещениях отопление не требуется. Во время проверки окна в квартире должны быть закрыты и другие обогреватели не должны работать.
- Если температура в квартире на момент проверки составит **менее 64** градусов, HPD может впоследствии связаться с вами и владельцем здания, чтобы убедиться в восстановлении надлежащего отопления. Это означает, что вам могут позвонить или вы можете увидеть в здании технического специалиста HPD. Если владелец не устранил нарушение, это может попытаться сделать HPD.
- Запрещается использовать кухонную духовку или газовую плиту для обогрева квартиры. Из-за такого применения приборов может образоваться опасное количество угарного газа, приводящее к тяжелому недомоганию и, возможно, смерти.
- Более подробную информацию о безопасном использовании обогревателей см. в разделе **ПРАКТИЧЕСКИЕ СОВЕТЫ** по пожарной безопасности.

С. Плесень

Плесень может вызывать у некоторых людей аллергические реакции, раздражение или приступы астмы. Для роста плесени необходима вода или влажность, поэтому арендаторы должны своевременно сообщать об утечках, а владельцы зданий — быстро их устранять.

Арендаторы могут предотвратить рост плесени на поверхностях в ванной и на кухне, используя вытяжки или открывая окна и часто очищая поверхности. Владельцы зданий должны ежегодно проверять квартиры на наличие плесени и реагировать на все жалобы, полученные непосредственно от арендаторов или от HPD.

В зданиях с более чем 10 квартирами и наличием плесени на площади более 10 кв. футов (1 кв. метр) для ремонта необходимо привлечь специальных оценщиков и рабочих. Если услуги таких специалистов не требуются, владелец все равно должен соблюдать правила работ для защиты арендаторов от плесени. Дополнительную информацию можно найти в информационном бюллетене «Что арендаторы и домовладельцы должны знать о комнатных аллергенах и о местном законе 55» (**What Tenants and Landlords Should Know About Indoor Allergens and Local Law 55**) на веб-сайте www.nyc.gov/hpd (поиск по слову «mold» [плесень]).



D. Вредители

Тараканы, мыши и крысы могут представлять опасность для людей с респираторными заболеваниями, такими как астма. Первое, что необходимо сделать для борьбы с вредителями, — лишить их доступа к пище и воде. Лучший способ борьбы с тараканами и мышами — заделать отверстия и трещины, убирать экскременты, а также использовать безопасные пестициды. Владельцы зданий должны совместно со своим подрядчиком по борьбе с вредителями выявлять места заражения и определять методы борьбы. Владельцы могут защитить свои здания от вредителей, своевременно устраняя утечки и контролируя сбор мусора.

Постельные клопы — это насекомые рыжего цвета, которые могут вырастать до размера яблочной семечки. Они питаются человеческой кровью, но не являются переносчиками болезней. Заражение этими паразитами может охватывать несколько квартир, когда клопы проползают через маленькие щели или трещины в стенах и полу. Предотвратить обширное заражение можно в первую очередь благодаря выявлению насекомых на раннем этапе. Во время звонка в службу 311 с жалобой о постельных клопах оператор может спросить у вас разрешения привести собаку, обученную находить постельных клопов по запаху, для участия в инспекции. Если в присутствии собаки будет отказано, инспектор HPD проведет визуальную проверку. Если инспектор сможет визуально подтвердить наличие живых постельных клопов, будет зафиксировано нарушение.

E. Оконные решетки

Каждый год маленькие дети получают травмы или гибнут в результате выпадения из неогороженных окон. Эти смерти и травмы можно предотвратить.

По закону владельцы должны ежегодно направлять жильцам зданий, в которых находится не менее трех квартир, уведомление об оконных решетках или одобренных оконных ограничителях. Владельцы также обязаны предоставлять и надлежащим образом устанавливать одобренные решетки или ограничители на все окна во всех квартирах, в которых проживают дети не старше 10 лет, включая ванные комнаты на первом этаже, окна, ведущие на балкон или террасу, и окна во всех местах общего пользования на всех этажах.

Если арендаторы или жильцы по какой-либо причине хотят установить оконные решетки (даже при отсутствии проживающих детей не старше 10 лет), арендатор может отправить письменный запрос на установку оконных решеток или одобренных ограничителей, а владелец должен их установить. Например, установку оконных решеток или одобренных ограничителей могут запросить жильцы, которых навещают внуки, родители с совместной опекой и жильцы, предлагающие услуги ухода за детьми.

Арендаторы должны звонить в службу 311, если необходимые или запрошенные ими оконные решетки или одобренные ограничители не были установлены; если они, по мнению арендаторов, небезопасны или установлены ненадлежащим образом; либо если в оконном проеме осталось незакрытое пространство размером более 4,5 дюйма (11 см).

Арендаторы не должны снимать или отвинчивать оконные решетки или одобренные ограничители по какой-либо причине, в том числе для установки кондиционера.



Что ожидать арендаторам

1. Проблема в вашей квартире?

По любому вопросу — отопление/горячая вода, тараканы, утечки или ремонт по иным причинам — сначала обращайтесь к домовладельцу. Если он не отвечает, обратитесь в службу 311 (по телефону, через Интернет или мобильное приложение), чтобы подать жалобу.

Знайте свои права! Ваш иммиграционный статус неважен!

2. Служба 311 отправит

жалобу в Департамент сохранения и развития жилищного фонда (HRD).



Сохраните номер своего запроса на получение услуги, чтобы проверить статус своей жалобы в HRDOnline, или позвоните в службу 311.

3. HRD уведомляет владельца

Просим исправить!

4. HRD снова звонит арендатору

Он исправил?

Да! 😊



Нет! 😞 или нет ответа

Сроки зависят от серьезности вопроса. Приоритет получают серьезные жалобы по проблемам, представляющим угрозу для жизни.

5. HRD направит инспектора по соблюдению

Кодекса. Сроки зависят от серьезности вопроса, но составляют не более 30 дней. Если инспектор не сможет попасть в квартиру, он оставит визитную карточку, чтобы арендатор перезвонил и назначил время визита в течение 10 дней. Если жалоба связана с отоплением, он попробует проверить другую квартиру.

Инспекторы также проверяют другие вопросы безопасности, например наличие дымовых извещателей. Если инспектор не выполнит визит в течение 30 дней, вы можете проверить статус жалобы в HRDOnline, позвонив в службу 311 или в систему информирования арендаторов по телефону 212-863-8307.

Если английский не является вашим родным языком, сообщите об этом инспектору, чтобы он пригласил переводчика!

6. Если будет выявлено

нарушение, инспектор зафиксирует его наличие и отправит владельцу уведомление для его устранения. Сроки будут зависеть от класса нарушения.

7а. Если нарушение сертифицировано, но не устранено, арендатор может обжаловать решение,

как указано в письме. HRD также старается проводить выборочные повторные проверки сертифицированных нарушений. Если в ходе повторной проверки будет выявлено, что проблема не устранена, дело будет передано в **отдел жилищных исков (Housing Litigation Division)** HRD, который может начать судебный процесс против владельца.

7б. Если аудит и повторная инспекция

подтвердят устранение проблемы. 😊

Если выполнить повторную инспекцию невозможно и арендатор не перезванивает, нарушение будет закрыто через 70 дней.



7с. Если владелец не сертифицирует

нарушение, оно останется НЕУСТРАНЕННЫМ в документах на здание. Арендаторы могут проверить в HRDOnline наличие всех неустранимых нарушений или позвонить в службу 311. Арендаторы должны обратиться за юридической помощью и подать иск в Жилищный суд, а также обратиться за помощью к избранному должностным лицам, если проблемы не будут устранены.

Если вы проживаете в квартире с результирующей арендной платой, вы можете подать заявку на уменьшение суммы арендной платы в Департамент штата Нью-Йорк по восстановлению жилищного фонда и общественных ресурсов (NYS Homes and Community Renewal, NYS HCR) по телефону 718-739-6400.

Опасные условия?

HRD уведомляет владельца

Исправьте НЕМЕДЛЕННО! (большинство нарушений класса С — в течение суток)

Время истекло? HRD звонит арендатору. Если проблема все еще не устранена, информацию о нарушении отправляют в **программу аварийного ремонта** HRD. С арендатором могут согласовать время встречи, чтобы определить объем ремонтных работ.

Нарушения класса С опасны и требуют от владельца аварийного ремонта.

Исправляем!

Сотрудник HRD посетит квартиру, чтобы оценить объем работ*, найдет поставщика, чтобы устранить проблему, и выставит счет владельцу через Департамент финансов.

*Если инспектор HRD не сможет попасть в квартиру, он оставит визитную карточку и отправит письмо по почте. Арендатор должен позвонить и назначить встречу, иначе дальнейшие меры приняты не будут.

Информацию о ваших правах арендатора можно найти по ссылке nys.gov/tenantsrights
Если вы подаете инспектора по соблюдению Кодекса в коррупцию или сговоре, сообщите об этом в Следственный департамент (Department of Investigation, DOI) города Нью-Йорка по телефону 212-3-NYS-DOI
Обновление: 2019



II. Жалобы, нарушения и принудительное правоприменение

A. Процедура подачи жалобы в HPD

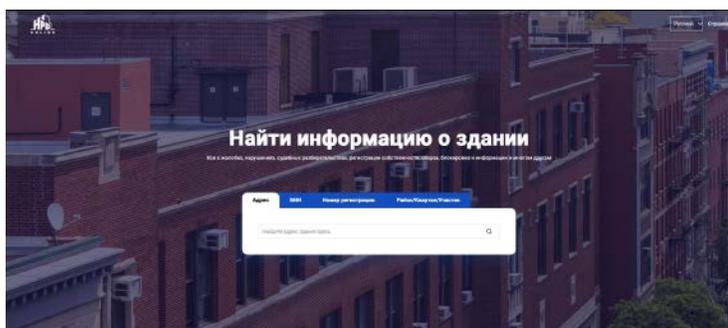
Арендаторы могут в любое время и в любой день недели подать жалобу в HPD, позвонив в службу 311, воспользовавшись линией ТТУ 212-504-4115 либо посетив веб-сайт 311Online (nyc.gov/311). Жалобы по поводу отопления и горячего водоснабжения также принимаются через мобильное приложение службы 311. HPD всегда проводит проверки по следующим десяти вопросам, связанным с безопасностью:

- Наличие исправных дымовых извещателей.
- Наличие исправных извещателей угарного газа.
- Незаконно установленные решетки на окнах.
- Дверные замки, требующие ключа для открытия изнутри.
- Оконные решетки, если в квартире проживает ребенок не старше 10 лет.
- Автоматические двери.
- Облупившаяся краска, если в квартире живет ребенок младше шести лет, либо он проводит в ней не менее 10 часов в неделю.
- Плесень.
- Мыши, тараканы и крысы.
- Наличие уведомления о пожарной безопасности, которое должно быть размещено на внутренней стороне парадной или основной входной двери здания.

B. Каким образом HPD работает с нарушениями

В случае фиксации нарушений инспекторами HPD количество времени, предоставляемое владельцу для устранения нарушений, зависит от степени их серьезности. Сотрудники HPD фиксируют три класса нарушений кодекса:

- A: не представляющее опасности;
- B: представляющее опасность;
- C: представляющее непосредственную опасность.



ПРАКТИЧЕСКИЙ СОВЕТ. Полный список нарушений и информацию о сроках, в течение которых необходимо устранить нарушения, вы можете найти на странице **HPDONLINE** по адресу www.nyc.gov/hpd.

Арендаторы могут подать на владельца здания иск в Жилищный суд, если нарушения не будут своевременно устранены. Дополнительную информацию об обращении в Жилищный суд см. в разделе IV «Жилищный суд» или обратитесь в Общегородскую рабочую группу (Citywide Task Force) по вопросам Жилищного суда по телефону 212-962-4795.

Если нарушение относится к классу С и связано с фактором, который представляет непосредственную опасность, например полное отсутствие отопления или опасность попадания свинецсодержащей краски в организм ребенка, сотрудники HPD попытаются устранить такой фактор, если этого не сделает владелец. В этом случае сотрудник HPD отправит арендатору по почте уведомление о том, что данный фактор достаточно серьезен, чтобы потребовалось вмешательство HPD, и что Департамент попытается связаться с арендатором по телефону или, возможно, проведет еще одну инспекцию. Арендатору сообщат номер телефона для обращения в HPD с целью отслеживания ситуации.

ПРАКТИЧЕСКИЙ СОВЕТ. Нарушения класса С, которые HPD может устранить, если этого не сделал владелец, включают, помимо прочего:

- Свинецсодержащие краски
- Автоматические двери
- Плесень
- Оконные решетки

С. Расширенные программы правоприменения

Если владельцы не могут обеспечить техническое обслуживание своей собственности и она приходит в ветхое состояние либо по халатности, либо в результате неправомерных действий, сотрудники HPD могут принять превентивные меры и (или) использовать одну из следующих программ правоприменения, чтобы улучшить состояние жилья.

Подразделение HPD по сохранению микрорайонов (Division of Neighborhood Preservation, DNP) использует превентивный подход и обследует здания, информация о плохом состоянии которых поступает в HPD от арендаторов, избранных должностных лиц, из других источников данных или из данных самого HPD. DNP проводит оценку зданий, после чего совместно с владельцами и арендаторами старается вернуть зданию устойчивость. В зданиях со значительными физическими повреждениями сотрудники DNP могут назначить инспекции по жалобам или предоставить информацию для обращения в другие расширенные программы правоприменения (enhanced enforcement programs). Для зданий с неаварийными повреждениями сотрудники DNP разрабатывают специальные адаптированные стратегии по улучшению их состояния.

Альтернативная программа правоприменения

Альтернативная программа правоприменения (Alternative Enforcement Program, AEP) является расширенной программой правоприменения. Каждый год HPD выявляет 250 многоквартирных зданий с износом, в том числе налагает штрафы, издает распоряжения об устранении нарушений (Order to Correct) и берет на себя замену систем зданий, если владельцу не удастся провести работы. Если здание будет выбрано для участия в программе AEP, уведомление получат и владельцы здания, и арендаторы.

Устранение первопричин

Программа устранения первопричин (Underlying Conditions Program) выдает административные предписания владельцам жилых зданий об устранении факторов, которые вызвали или вызывают появление утечек и плесени. Каждый год HPD выбирает для участия в программе 50–100 зданий исходя из количества квартир с утечками и плесенью, а также из количества и степени серьезности нарушений. Владельцы зданий должны выполнить профессиональную оценку причины появления утечки или плесени в нескольких квартирах здания, а также устранить данные факторы и связанные с ними нарушения в течение четырех месяцев.

Программа использования тепловых датчиков

В рамках Программы использования тепловых датчиков (Heat Sensors Program) HPD ежегодно выбирает 50 зданий, в которых ранее нарушалась подача отопления, и требует от владельцев этих зданий установить в каждой квартире тепловые датчики с подключением к Интернету для регулярного снятия показаний температуры. Во время отопительного сезона HPD даже при отсутствии жалоб будет проводить инспекции, чтобы проверить соблюдение требований к установке тепловых датчиков и подаче отопления.

Отдел по борьбе с притеснениями

Отдел по борьбе с притеснениями (Anti-Harassment Unit, AHU) анализирует данные для выявления зданий и портфелей зданий, в которых могут отмечаться притеснения; инициирует судебные процессы для устранения ситуаций с притеснением арендаторов (согласно законному определению); тесно сотрудничает с Департаментом градостроительства (Department of Buildings, DOB) и другими агентствами для решения проблем в зданиях, где невыполнение обслуживания используется с целью притеснения, и предоставляет арендаторам информацию об организациях, оказывающих юридические услуги. Сотрудники AHU проводят комплексные инспекции (от крыши до подвала), опрашивают арендаторов и подают иски по случаям притеснения в Жилищный суд, когда домовладельцы отказывают в предоставлении жизненно важных коммунальных услуг или не выполняют ремонт.

Программа превентивных проверок автоматических дверей

С июля 2023 года сотрудники HPD будут проверять 300 зданий в год и при необходимости фиксировать нарушения в отношении автоматических дверей в местах общего пользования, холлах и коридорах. Здания будут выбирать на основании данных, полученных от HPD, DOB и FDNY.

Программа засвидетельствования отсутствия притеснений

Программа засвидетельствования отсутствия притеснений (Certificate of No Harassment, CoNH) призвана сократить количество случаев притеснения арендаторов. Она обязывает владельцев зданий, участвующих в этой программе, получить сертификат от HPD перед получением разрешения в Департаменте градостроительства на проведение определенных видов работ. Получение сертификата возможно только после проверки сотрудниками HPD недавней истории здания на наличие притеснений в отношении арендаторов. Владельцы зданий, участвующих в этой программе, должны получить сертификат CoNH перед получением в DOB определенных разрешений, предусматривающих работы по сносу, а также изменение назначения или класса здания. Если будут установлены случаи притеснения арендаторов, владелец не сможет получить сертификат. Здания могут быть включены в эту программу, если они являются: 1) зданиями, рассчитанными на проживание в одноместной комнате (Single Room Occupancy, SRO); 2) зданиями в районах со специальным планированием; 3) зданиями, отобранными в рамках экспериментальной программы (Pilot Program). Если вы проживаете в здании, участвующем в программе CoNH, и владелец здания подаст заявку на получение сертификата CoNH, вы получите уведомление от HPD с просьбой высказаться по поводу условий проживания и притеснений в здании.

Программа 7A

В рамках программы 7A суд назначает управляющих (согласно законодательству штата Нью-Йорк) для обслуживания частных зданий, условия проживания в которых угрожают жизни, здоровью и безопасности арендаторов. Управляющие в соответствии с судебным предписанием собирают арендную плату и используют эти деньги для предоставления арендаторам жизненно важных коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ. В отношении некоторых зданий, участвующих в программе 7A, HPD выделяет ограниченную финансовую помощь по программе 7A (7A Financial Assistance, 7AFA) для проведения ремонта или замены основных систем или для выполнения других ремонтных работ. Сотрудники HPD контролируют деятельность управляющих по программе 7A и реализуют программу кредитования 7AFA.

Чтобы получить дополнительную информацию об этих программах и ознакомиться с полным списком программ правоприменения HPD, посетите веб-сайт www.nyc.gov/hpd.

III. Притеснения

Притеснения со стороны владельца в попытке заставить жильцов выехать из своих квартир или отказаться от своих прав являются незаконными. К таким ситуациям могут относиться в том числе следующие:

Если вы столкнулись с притеснениями или угрозой потерять квартиру, позвоните на горячую линию для арендаторов по тел. 311, чтобы получить юридическую помощь или направление в соответствующее муниципальное ведомство и узнать об общественных ресурсах.

- Отказ в предоставлении или возобновлении аренды или неоднократные попытки заплатить вам, чтобы вы съехали или отказались от своих прав (выкуп).
- Предложение вам выкупа, при этом владелец запугивает вас, угрожает вам или использует нецензурные слова, обращается к вам на месте вашей работы без получения вашего письменного разрешения или предоставляет ложную информацию в связи с предложением выкупа.
- Необоснованные уведомления о выселении или незаконная установка замков.
- Угрозы и запугивание (например, телефонные звонки, чтобы заставить вас выехать или отказаться от своих прав).
- Невыполнение необходимых ремонтных работ или непредоставление необходимых коммунальных услуг.
- Умышленное создание связанных со строительством проблем для арендаторов (например, работа во внеурочное время, преграждение входов или отказ убирать пыль и строительный мусор).

В случае притеснения арендаторы могут подать на владельца иск в Жилищный суд. Рекомендуем арендаторам перед подачей иска проконсультироваться с адвокатом или нанять его. О создании опасных условий (например, нарушении техники безопасности во время строительных работ) или непредоставлении услуг (например, отключении отопления/горячей воды или демонтаже оснащения санузла и невыполнении его замены в должное время) необходимо сообщать в службу 311. Впоследствии арендаторы могут использовать эту зарегистрированную жалобу и любые другие зафиксированные нарушения в качестве обоснования иска в Жилищном суде или в HCR.

Арендаторы, проживающие в квартирах с контролируемой или стабилизированной платой, могут связаться с HCR на веб-сайте nysocr.org или по телефону 1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427). Арендаторы, которым мешают строительные работы, выполняемые в заселенных многоквартирных домах, могут обратиться в Управление уполномоченного по правам арендаторов (Office of the Tenant Advocate, ОТА) Департамента градостроительства по телефону (212) 393-2949 или по адресу электронной почты TenantAdvocate@buildings.nyc.gov. Арендаторы также могут подать жалобу непосредственно в Специальную группу по предотвращению притеснения арендаторов (Tenant Harassment Prevention Task Force), отправив письмо по адресу THPT@hpd.nyc.gov, если притеснение принимает форму нарушений при проведении строительных работ, непредоставления базовых или коммунальных услуг либо невыполнения ремонтных работ. Отдел по борьбе с притеснениями HPD может попытаться связаться с арендаторами и (или) провести проверки в ответ на их жалобы. Обо всех подобных ситуациях также необходимо сообщать в службу 311.

Если вы чувствуете угрозу в связи с вашим иммиграционным статусом, позвоните на горячую линию штата Нью-Йорк по вопросам иммиграции (NY State Immigration Hotline) Управления по делам новых американцев штата Нью-Йорк (NYS Office for New Americans) по телефону 1-800-566-7636, и вас направят в соответствующую организацию, где вы сможете получить помощь.

IV. Жилищный суд

Арендаторы в зданиях, являющихся частной собственностью, у которых возникли проблемы с техническим обслуживанием квартир или которые подверглись притеснениям со стороны домовладельцев, могут подать иск в Жилищный суд. Такой иск называют «иском арендаторов» или «иском по жилищным вопросам» (Housing Part, HP). Если арендаторы обратятся в Жилищный суд, им помогут в подготовке распоряжения о предоставлении оснований (Order to Show Cause) и сообщат дату судебного слушания дела.

Если арендатор подает иск по HP, он может заполнить заявление на проведение проверки жилищных условий до начала разбирательства. Арендаторам разъяснят, как вручить распоряжение о предоставлении оснований домовладельцу и HPD. В день судебного рассмотрения у арендатора и владельца будет возможность высказать свое мнение в присутствии адвоката HPD. Если судья сочтет, что в здании есть нарушения, он может издать распоряжение, согласно которому владелец должен устранить такие нарушения в указанный период времени.

Если владелец не выполнит предписания распоряжения, арендатор может снова обратиться в суд, чтобы потребовать гражданско-правового взыскания или сообщить о неподчинении судебному постановлению. Суд может оштрафовать владельцев, которые отказываются устранять нарушения после получения соответствующего распоряжения. Подача иска по HP является более безопасным и быстрым способом решения жилищных проблем и защиты прав, чем невнесение арендной платы, которое может привести к выселению. Чтобы лучше узнать свои права, вам следует обратиться за консультацией к юристу.

ПРАКТИЧЕСКИЙ СОВЕТ. ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

Арендаторы могут обратиться за помощью в HCR или подать иск на домовладельца, который не устранил нарушения или подвергает их притеснениям. Арендаторы могут проконсультироваться по поводу подачи исков и обращения в HCR в следующих юридических организациях:

- The Legal Aid Society: 212-577-3300
- Legal Services NYC: 917-661-4500
- Urban Justice Center: 646-459-3017
- Наберите номер 311 для получения дополнительной информации, посетите страницу nyc.gov/311 или nyc.gov/hpd.

Кроме того, на горячей линии «Отвечает Жилищный суд» (Housing Court Answers, HCA) вам расскажут о судебных процедурах, правилах и нормах для домовладельцев/арендаторов, о правоприменении в связи с нарушениями жилищного законодательства, как обратиться за бесплатной юридической помощью и в общественные организации по жилищным вопросам. Линия работает с 9:00 до 17:00 с понедельника по четверг. Звоните по телефону 212-962-4795.



V. Другие ресурсы для арендаторов

A. Квартиры с регулируемой арендной платой

Для получения дополнительной информации о регулировании арендной платы см. брошюру Управления мэрии по защите прав арендаторов (Mayor's Office to Protect Tenants) на странице <https://www1.nyc.gov/content/tenantprotection/pages/tenant-protection-laws> и брошюру генерального прокурора (Attorney General, AG) «Изменения в арендном законодательстве штата Нью-Йорк: что нужно знать» (*Changes in New York State Rent Law: What You Need to Know*) на странице <https://ag.ny.gov/sites/default/files/changes-in-nys-rent-law.pdf>. Если вы полагаете, что ваш домовладелец нарушил законодательство о защите арендаторов Нью-Йорка, обратитесь в Генеральную прокуратуру по телефону (800) 771-7755; бесплатная линия TDD/TTY: (800) 788-9898.

Повышение арендной платы

Владельцам квартир со стабилизированной или контролируемой арендной платой необходимо каждый год с 1 апреля по 31 июля регистрировать размер арендной платы через Интернет с помощью автоматизированной системы HCR. Арендаторы могут обратиться в HCR по поводу повышения арендной платы на основании постановлений Рекомендательного совета по арендной плате (RENT GUIDELINES BOARD), благоустройства отдельных квартир (Individual Apartment Improvements, IAI) или капитального ремонта (Major Capital Improvements, MCI). Арендаторы также могут обратиться за юридической консультацией, чтобы определить, является ли повышение арендной платы законным.

Для получения дополнительной информации по любому из этих вопросов обратитесь в HCR по телефону 718-739-6400 или посетите страницу portal.hcr.ny.gov/app/ask.

Продление договора аренды

Как правило, арендаторам квартир со стабилизированной арендной платой должны предлагать возобновить договор аренды в утвержденной HCR форме на один или два года (по выбору арендатора) со ставкой, установленной Рекомендательным советом по арендной плате. Владелец должен направить арендатору печатную форму продления договора аренды (Renewal Lease Form, RLF) DHCR по почте или вручить лично в руки не ранее чем за 150 дней и не позднее чем за 90 дней до истечения срока действия текущего договора аренды. **После получения предложения о продлении договора у арендатора есть 60 дней, чтобы выбрать новый срок действия договора аренды, подписать договор и вернуть его владельцу. Если арендатор не примет предложение о продлении договора аренды в течение 60 дней, владелец имеет право отказаться продлевать договор, а также может обратиться в суд для выселения арендатора после истечения срока действия текущего договора аренды.** После того как арендатор подпишет форму RLF и вернет ее владельцу, владелец должен предоставить арендатору полностью подписанный и датированный экземпляр формы в течение 30 дней. Продленный договор должен вступить в силу в день его подписания и передачи арендатору или после этой даты, но не ранее даты истечения срока действия текущего договора аренды. Как правило, договор аренды и любое повышение арендной платы не имеют обратной силы.



В. Предотвращение выселения

Процедура выселения за неуплату

Единственным законным способом выселения не оплачивающего аренду жильца является иск о выселении за неуплату, подаваемый в Жилищный суд. Владельцы зданий должны уведомлять арендатора о задержке арендной платы, о сумме баланса и о выселении в случае неуплаты. Через три дня после выдачи уведомления или устного требования оплаты аренды владелец может подать иск за неуплату в Жилищный суд и вручить повестку арендатору. **Арендатор должен лично предоставить возражения против иска в секретариате Жилищного суда.** После этого секретарь сообщит арендатору дату судебного заседания. В день судебного заседания у арендатора будет возможность представить судье Жилищного суда свои возражения по иску. Рекомендуем арендатору всегда консультироваться с юристом по поводу судебных разбирательств на предмет выселения. Владельцы должны получить судебное распоряжение о выселении (judgment of possession) и «ордер», разрешающий городскому судебному исполнителю выселить арендатора. У арендаторов могут быть обоснованные возражения по иску о взыскании арендной платы, если здание было незаконно перепланировано и (или) если у него нет действующего Свидетельства о пригодности для проживания (Certificate of Occupancy), указывающего, что арендуемая площадь может быть законно заселена.

Процедура выселения по иным причинам

Владелец может начать упрощенное судопроизводство на предмет выселения арендатора из квартиры в связи с нарушением договора аренды. Если договор аренды жилья содержит положение о прекращении действия договора из-за «нарушения общественного порядка», владелец может подать иск о выселении в связи с неправомерным поведением. «Нарушением общественного порядка», как правило, считается повторяющееся безобразное поведение, которое угрожает здоровью, безопасности или удобству соседей. Для выселения владелец должен представить доказательства, подтверждающие, что поведение арендатора отвечает этому стандарту. Прежде чем начать судебное разбирательство, домовладелец должен вручить арендатору предварительное уведомление, прекращающее договор аренды. Владелец также может подать иск о выселении по другим причинам, таким как незаконная субаренда, неосновное место проживания, незаконное использование или истечение срока действия договора аренды, если его продление не предписано законом.

Юридические услуги

Для определенных лиц с низким доходом, которым были вручены документы Жилищного суда и которым требуется помощь для предотвращения выселения, предусмотрены бесплатные юридические услуги. Для получения дополнительной информации звоните по телефону 212-577-3300 или в службу 311.

Если вы или ваши знакомые оказались в кризисной жилищной ситуации, позвоните в службу 311 или посетите веб-сайт 311Online для получения дополнительной информации и полезных ресурсов.

С. Свидетельства о пригодности для проживания и оплата аренды

У арендаторов могут быть обоснованные возражения по иску о взыскании арендной платы, если здание было незаконно перепланировано и (или) если у него нет действующего Свидетельства о пригодности для проживания, указывающего, что арендуемая площадь может быть законно заселена. У каждого арендатора имеются собственные обстоятельства, поэтому, чтобы защитить свои права, им всегда следует обращаться за юридической помощью, а не просто не платить за аренду.

Д. Незаконная деятельность

Арендаторам следует уведомлять владельцев здания и полицию о любой незаконной деятельности в здании. Для защиты зданий от торговцев наркотиками и вандалов управляющий, комендант или владелец здания должны незамедлительно ремонтировать сломанные замки и домофоны. О сломанных замках и домофонах также можно сообщать в службу 311.

Е. Дискриминация

Согласно местному и федеральному законодательству, а также законодательству штата, владельцы недвижимости и их представители (будь то работники объекта собственности, брокерские фирмы по операциям с недвижимостью, управляющие компании, агенты и т. п.) не вправе отказывать в сдаче жилья арендаторам на основании расовой принадлежности, цвета кожи, религии/вероисповедания, национального происхождения, пола (включая сексуальные домогательства), гендерной идентичности, сексуальной ориентации, возраста, семейного положения или партнерских отношений, наличия иждивенцев, инвалидности, статуса ненатурализованного иностранца или гражданина, статуса ветерана или лица на действительной военной службе, статуса жертвы домашнего насилия, психологического террора или полового преступления, законного трудоустройства или законного источника дохода. Кроме того, арендаторам не может быть отказано в сдаче жилья из-за наличия у них детей. Совместная инициатива HPD и Комиссии по правам человека г. Нью-Йорка (NYC Commission on Human Rights, CCHR) «Справедливое жилье в Нью-Йорке» (Fair Housing NYC) предоставляет информацию о классах, охраняемых Городским законом о правах человека (City Human Rights Law), лицах, которые могут привлекаться к ответственности за дискриминацию по жилищным вопросам, процедуре подачи жалобы на дискриминацию по жилищным вопросам, вариантах доступного жилья, различии между правами на справедливое решение жилищных вопросов и правами арендаторов, а также процедуре обращения в Жилищный суд. На веб-сайте Fair Housing NYC (www.nyc.gov/fairhousing) также можно найти информацию о ресурсах, загружаемые материалы на нескольких языках и объявления о предстоящих публичных мероприятиях, посвященных справедливому решению жилищных вопросов. Если арендаторы считают, что подверглись дискриминации при аренде жилья, они могут подать жалобу в течение одного года после случившегося, позвонив в службу 311, после чего их направят в CCHR.

Если вы пытались купить или арендовать дом или квартиру и считаете, что ваши гражданские права были при этом нарушены, вы можете подать жалобу в Правоохранительное бюро (Law Enforcement Bureau) CCHR. Согласно Закону о правах человека г. Нью-Йорка, жалобу необходимо подать в течение одного года с момента последнего предполагаемого случая дискриминации. Чтобы записаться на прием, позвоните в службу 311 (а также по телефону 212-NEW-YORK или 212-306-7450).

В NYC НЕДОПУСТИМА ДИСКРИМИНАЦИЯ ПРИ АРЕНДЕ ЖИЛЬЯ

Дискриминация может выглядеть так:

- «Пандус стоит дорого, он испортит внешний вид здания».
- «Я не принимаю ваучеры».
- «Я не обязан делать ремонт, арендаторы без документов не имеют прав наравне с другими жильцами».
- «Мне сказали, что квартира свободна, но когда увидели, что я чернокожий, они изменили свое решение».

Закон о правах человека г. Нью-Йорка запрещает дискриминацию в отношении жильца или претендента на жилье на основании

- Национального происхождения, иммиграционного статуса, религии
- Пола, гендерной идентичности и самовыражения, сексуальной ориентации
- Ограниченных возможностей здоровья
- Трудоустройства, источника дохода
- Наличия детей, семейного положения или партнерских отношений, возраста, расовой принадлежности, цвета кожи, беременности, статуса жертвы домашнего или сексуального насилия, а также психологического террора (с 26.07.2016)

СПРАВЕДЛИВОЕ РЕШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ВОПРОСОВ. Это ваше право. Это ваша обязанность. Это закон.

NYC Комиссия по правам человека | Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда

Если вы подверглись дискриминации, позвоните по телефону 311 и попросите соединить вас с Комиссией по правам человека либо позвоните в справочную службу Комиссии Infoline по телефону (718) 722-3131. Посетите страницу nyc.gov/fairhousingnyc

#FairHousingNYC

Ф. Ассоциации арендаторов

Раздел 230 Закона о недвижимости (Real Property Law) защищает арендаторов, желающих организовать ассоциацию арендаторов для защиты своих прав на ремонт, обслуживание и т. д. Арендаторы могут создавать организации арендаторов, вступать в такие организации и участвовать в их деятельности с целью защиты своих прав. Домовладельцы должны разрешать организациям арендаторов бесплатно проводить собрания в любом общественном помещении здания, даже если обычно использование этого помещения является платным. Собрания организаций арендаторов должны проходить в разумное время и в спокойной обстановке с беспрепятственным входом в помещение. Притеснения и репрессивные меры со стороны домовладельцев по отношению к арендаторам, пользующимся своими правами, запрещены.

Г. Домашние животные

За исключением домашних животных, которые относятся к служебным и используются слепыми, глухими людьми и людьми с ограниченными возможностями здоровья, разрешение на проживание домашних животных предоставляется по усмотрению владельца здания и обычно формулируется в договоре аренды. Если арендатор держит домашнее животное в квартире без разрешения владельца здания, это может считаться серьезным нарушением условий договора аренды и быть основанием для прекращения аренды. Кроме того, по закону в городе Нью-Йорке нельзя держать дома множество видов животных. Для получения дополнительной информации о предписаниях в отношении домашних животных звоните в службу 311, чтобы связаться с ДОМНН.



Н. Закон о конфиденциальности данных арендаторов

Согласно Местному закону 63 от 2021 г., владельцы многоквартирных домов, пользующиеся интеллектуальными системами доступа (без ключей), включая, помимо прочего, кнопочные брелоки, электронные или компьютерные устройства, карты радиочастотной идентификации, приложения для мобильных телефонов, биометрические идентификаторы или любые другие цифровые технические средства для обеспечения доступа в многоквартирные дома класса А, зоны общего пользования в таких многоквартирных домах или в отдельные квартиры, должны предоставить арендаторам текст политики хранения данных и обеспечения их конфиденциальности. Интеллектуальная система доступа должна иметь надежные меры и средства, позволяющие обеспечивать физическую безопасность и защищать данные арендаторов и их гостей. Дополнительную информацию о мерах защиты арендаторов, связанных с использованием интеллектуальных систем доступа, можно найти на веб-сайте www.nyc.gov/hpd.

Ресурсы для поиска доступного жилья

А. Как подать заявку на получение доступного жилья

Администрация города создает возможности для получения доступного жилья жителями Нью-Йорка с различным уровнем семейного дохода и размером семьи. Такие квартиры предлагаются к аренде или покупке через систему случайной лотереи.

Процесс подачи заявки

Веб-сайт NYC Housing Connect — это онлайн-портал для поиска вариантов аренды и приобретения доступного жилья, а также подачи заявки на такое жилье в пределах пяти боро г. Нью-Йорка. Будущие арендаторы и покупатели жилья могут найти объявления с доступными вариантами на веб-сайте NYC Housing Connect, а также в городских и местных изданиях. В объявлениях рассказывается о том, как подать заявку через Housing Connect или в печатном виде, а также о требованиях к доходу и размеру семьи для конкретных доступных квартир, поскольку эти требования могут быть разными в разных зданиях. В объявлениях также содержится информация о квотированных средствах и о том, каким заявителям отдается предпочтение.

Дополнительные ресурсы

- На странице **Learn (Обучение)** портала NYC Housing Connect вы найдете видеоролики, которые научат вас создавать учетную запись, заполнять профиль и обращаться за доступным жильем: <https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/about-us/training>.
- На странице **About (Сведения)** портала NYC Housing Connect вы сможете узнать подробнее о процедуре подачи заявки и имеющихся полезных ресурсах: <https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/faq>.
- Прочитав **Руководства о подаче заявки на портале Housing Connect**, вы узнаете, как подготовиться и подать заявку на доступное жилье: www.nyc.gov/hpd/findhousing.

Соответствие критериям

Заявку на доступное жилье может подать кто угодно, но для соответствия критериям вам должно быть не менее 18 лет и ваш семейный доход должен находиться в определенных пределах для каждого варианта доступного жилья, либо вы должны иметь ваучер, покрывающий вашу арендную плату. Также для соответствия критериям заявители должны отвечать дополнительным требованиям, в том числе ограничивающим активы. Для получения дополнительной информации см. страницу HPD «Соответствуете ли вы требованиям?» (Do You Qualify?): nyc.gov/hpd/findhousing.

Программа Housing Ambassadors

Программа HPD Housing Ambassadors — это сеть общественных организаций, которые помогают желающим подготовиться и подать заявку на участие в лотереях доступного жилья. HPD сотрудничает с программой Housing Ambassadors, чтобы люди, которые ищут доступное жилье во множестве разнообразных районов города, имели доступ к актуальной и непротиворечивой информации, материалам и помощи в рамках процедуры подачи заявки на доступное жилье.



Чтобы получить дополнительную информацию или записаться на встречу с сотрудниками программы Housing Ambassadors, посетите страницу www.nyc.gov/housing-ambassadors.



В. Освобождение от повышения арендной платы

У арендаторов, которые соответствуют критериям участия в Программе освобождения пожилых людей от повышения арендной платы (Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE) или Программе освобождения инвалидов от повышения арендной платы (Disability Rent Increase Exemption, DRIE), арендная плата может быть заморожена на существующем уровне, и они могут быть освобождены от ее повышения в будущем.

Обе программы требуют, чтобы общий доход всех проживающих в квартире составлял не более 50 000 долларов, размер арендной платы заявителя составлял более одной трети от общего семейного месячного дохода, а заявитель арендовал квартиру, которая регулируется HCR (то есть квартиру с контролируемой или стабилизированной арендной платой или номер в гостинице со стабилизированной платой), он был указан в ордере на аренду или договоре аренды жилья либо ему были предоставлены права наследования квартиры.

Чтобы соответствовать критериям участия в программе SCRIE, заявитель должен быть не моложе 62 лет. Чтобы соответствовать критериям участия в программе DRIE, заявитель должен быть не моложе 18 лет и получать дополнительный гарантированный доход (Supplemental Security Income, SSI), социальное пособие по нетрудоспособности (Social Security Disability Insurance, SSDI), пенсию или пособие по нетрудоспособности Министерства по делам ветеранов США (U.S. Department of Veterans Affairs), определенную пенсию или пособие по нетрудоспособности, предоставляемые Почтовой службой США (United States Postal Service), или покрытие Medicaid в связи с нетрудоспособностью, если в прошлом заявитель получал SSI или SSDI.

Для получения дополнительной информации посетите страницу www.nyc.gov/rentfreeze. Вы можете также отправить запрос на странице www.nyc.gov/contactscrie или www.nyc.gov/contactdrie либо позвонить в службу 311. Также вы можете записаться на прием в управление Программы замораживания арендной платы (Rent Freeze Program) на странице www.nyc.gov/dofappointments.

C. Полезная контактная информация по другим связанным с жильем вопросам

311 — это номер справочной службы г. Нью-Йорка для получения информации о государственных органах и услугах. На все звонки в Центр по работе с клиентами 311 (311 Customer Contact Center) отвечает оператор, служба работает круглосуточно и без выходных, информацию предоставляют более чем на 170 языках. Наберите 311, если вы находитесь в пределах города, или 212-NEW-YORK за пределами пяти боро. Служба доступна онлайн: nyc.gov/311. Вы также можете набрать номер 212-504-4115. Некоторые услуги можно получить в мобильном приложении NYC311.

Департамент градостроительства (NYC Department of Buildings, DOB)
nyc.gov/dob

Городской совет Нью-Йорка (New York City Council)
council.nyc.gov

Управление мэрии г. Нью-Йорка по защите прав арендаторов (NYC Mayor's Office to Protect Tenants, MOPT)
nyc.gov/tenantprotection

Управление мэрии г. Нью-Йорка по делам лиц с ограниченными возможностями здоровья (NYC Mayor's Office for People with Disabilities, MOPD)
nyc.gov/mopd
212-NEW YORK или 711
(Служба ретрансляции для глухих/слабослышащих).

Комиссия по правам человека г. Нью-Йорка (NYC Commission on Human Rights, CCHR)
nyc.gov/cchr

Управление общественного адвоката г. Нью-Йорка (NYC Office of the Public Advocate)
212-669-7250
<https://pubadvocate.nyc.gov/>

Генеральный прокурор шт. Нью-Йорк (NYS Attorney General)
1-800-771-7755

Департамент штата Нью-Йорк по восстановлению жилищного фонда и общественных ресурсов (New York State Homes and Community Renewal, HCR)
1-866-275-3427
rentinfo@nyshcr.org
<http://www.nyshcr.org/Forms/Rent/>

D. Центр обслуживания клиентов HPD

ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ ПО СОБЛЮДЕНИЮ КОДЕКСА

МАНХЭТТЕН

94 Old Broadway, 7th Floor, New York, NY 10027
212-863-5030

БРОНКС

1932 Arthur Avenue, 3rd Floor, Bronx, NY 10457
212-863-7050

БРУКЛИН

345 Adams Street, Brooklyn, NY 11201
212-863-8060

701 Euclid Avenue, Brooklyn, NY 11208
212-863-6620

СТАТЕН-АЙЛЕНД

10 Richmond Terrace, Staten Island, NY 10301
212-863-8100

КВИНС

120-55 Queens Boulevard, Kew Gardens, NY 11424
212-863-5990

СВИНЕЦСОДЕРЖАЩИЕ КРАСКИ

212-863-5501

ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ ПО СОХРАНЕНИЮ МИКРОРАЙОНОВ

Бронкс и Манхэттен

1932 Arthur Avenue, 3rd Floor, Bronx, NY 10457
212-863-7100

Бруклин, Квинс и Статен-Айленд

345 Adams Street, 10th floor, Brooklyn, NY 11201
212-863-7400

Обратитесь в местный офис в вашем боро, чтобы узнать время работы.

TimeTap



TimeTap — это программа для онлайн-записи на прием, которая позволяет владельцам/арендаторам записаться на прием к выбранному сотруднику подразделения по соблюдению кодекса для обсуждения жалоб и нарушений, связанных с жилищными вопросами. Прием может осуществляться как по телефону, так и удаленно на платформе Microsoft Teams. Чтобы получить дополнительную информацию и записаться на прием через TimeTap, посетите веб-сайт nyc.gov/hpd. После регистрации записи вы получите подтверждение по электронной почте.