

Бюллетень для владельцев недвижимости — сентябрь 2021 г.

Уважаемые владельцы недвижимости!

Чтобы обеспечить соблюдение Свода жилищно-эксплуатационных норм города Нью-Йорка (New York City Housing Maintenance Code), Закона штата Нью-Йорк о многоквартирных домах (New York State Multiple Dwelling Law) и других соответствующих правил города, Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда (Department of Housing Preservation and Development, HPD) периодически направляет владельцам жилых домов информацию о новых законодательных актах, а также сведения о доступных материалах и ресурсах. Посетите [веб-сайт HPD](#), чтобы ознакомиться с этим и предыдущими бюллетенями на других языках.

Данная публикация подготовлена исключительно в информационных целях и не заменяет юридическую консультацию. Данная информация не является полным или окончательным изложением всех обязанностей владельцев и арендаторов жилья, предусмотренных законами и правилами города Нью-Йорка в жилищной сфере.

Отопительный сезон в г. Нью-Йорке

Отопительный сезон в Нью-Йорке начинается 1 октября и заканчивается 31 мая. В течение этого периода владельцы недвижимости обязаны обеспечивать температуру в помещении не ниже 20 °C (68 °F), если температура днем (с 06:00 до 22:00) опускается ниже 13 °C (55 °F). В период с 22:00 до 06:00 температура в помещении должна быть не ниже 17 °C (62 °F) независимо от температуры воздуха на улице.

Для подготовки вашего отопительного котла к зиме рекомендуем принять указанные ниже меры.

- Если вы должны подавать отчет о проверке котла в Департамент градостроительства (Department of Buildings, DOB), организуйте проверку и, при необходимости, ремонт котла. Периодическая подача отчетов о проверке котлов распространяется на:
 - жилые здания, в которых проживают не менее шести семей;
 - жилые здания, в которых проживают менее шести семей при теплопроизводительности котла 350 000 БТЕ/ч и выше;
 - здания смешанного использования;
 - здания с отдельными жилыми комнатами (Single Room Occupancy, SRO).

Подробные сведения об этих требованиях см. на [веб-странице DOB о котлах](#).

Административные взыскания

HPD может инициировать судебное разбирательство для привлечения к административной ответственности за нарушение требований по отоплению и горячему водоснабжению. Возможны

следующие административные взыскания, которые применяются начиная с даты отправки уведомления о нарушении и вплоть до даты устранения нарушений:

- 250–500 долларов за каждый день ненадлежащего отопления или снабжения горячей водой;
- 500–1000 долларов в день за каждое последующее нарушение в этом же здании в течение этого же и/или следующего календарного года начиная с первого нарушения или в течение этого же и/или следующего отопительного сезона.

Если владелец не оплатит наложенные судом административные взыскания, HPD вынесет постановление в отношении домовладельца и объекта недвижимости и будет требовать принудительного исполнения решения суда.

Возможность выплаты штрафа для погашения административного взыскания

Некоторые владельцы могут погасить взыскание, уплатив штраф в размере 250 долларов, при условии своевременного подтверждения устранения нарушений. В уведомлении о нарушении четко указывается, можно ли погасить административное взыскание таким образом. Это зависит от того, впервые ли происходит нарушение отопительного режима в текущем или предшествующем отопительном сезоне, а также впервые ли происходит нарушение горячего водоснабжения в текущем или предыдущем календарном году. Домовладелец, который решит отправить уведомление об устранении нарушений и оплаты штрафа, может сделать это по почте или с помощью системы [eCertification](#). Нарушение должно быть устранено в течение 24 часов с момента получения уведомления о нарушении (соответствует дате проверки), а оплата в размере 250 долларов должна быть произведена в течение 10 дней. Оплата может быть произведена с помощью кредитной или дебетовой карты (при оплате кредитной картой взимается комиссия в размере 2 %) или с помощью заверенного банком чека или платежного поручения. Однако, если уведомление об устранении нарушений и оплата не будут получены в течение 10 дней, HPD может обратиться в жилищный суд с ходатайством об устранении нарушений и наложении административных взысканий.

Плата за проведение проверки

За третью или любую последующую проверку, в результате которой будет выявлено несоблюдение норм отопления, в течение одного отопительного сезона (с октября по май) или нарушения в обеспечении горячего водоснабжения в течение календарного года HPD взимает плату в размере 200 долларов. Помимо этой платы, домовладелец также должен выплатить административное взыскание, наложенное на него жилищным судом. Эта плата выплачивается домовладельцем Департаменту финансов (Department of Finance) после проведения проверки в ежеквартальном счете. Все неоплаченные счета рассматриваются как долг домовладельца с возможностью удержания собственности до момента оплаты. На сумму задолженности будут начисляться проценты, заложенное имущество может быть продано и/или на него может быть обращено взыскание для получения суммы задолженности.

Федеральное агентство по чрезвычайным ситуациям (Federal Emergency Management Agency, FEMA): последствия урагана «Ида» в Нью-Йорке

Приступите к восстановлению

1. Сфотографируйте повреждения в доме и испорченное имущество.
2. Составьте список поврежденных/утраченных предметов.
3. Экономьте время: если у вас есть страховка, **вы должны подать иск в свою страховую компанию**. Если у вас нет страховки или если ваш иск отклонен, см. шаг 4.
4. Три способа подать заявление:
 - электронным образом на сайте DisasterAssistance.gov;
 - с помощью [мобильного приложения FEMA](#);
 - по номеру (800) 621-3362, **телетайп для лиц с нарушениями слуха: (800) 462-7585**.

Документы, которые необходимо предоставить FEMA

- Письмо с решением о страховом покрытии. (Примечание: FEMA не может оказывать помощь по возмещению убытков, покрываемых страховкой.)
- Документы, подтверждающие проживание или право собственности на жилье
- Удостоверение личности

[Чтобы узнать больше о процессе подачи заявления, нажмите здесь.](#)

Ресурсы для владельцев жилой недвижимости в период окончания пандемии COVID-19

Пандемия COVID-19 была трудным временем в равной степени для владельцев и арендаторов жилья. В этом документе приведена краткая информация о различных программах, предоставляющих помощь в уплате арендной платы, кредиты, защиту от продажи заложенного имущества и персонализированную помощь.

Сначала краткое напоминание: **Все арендаторы жилья имеют право оставаться в своем помещении, кроме случаев, когда ордер на выселение выдан судьей жилищного суда и исполняется городским маршалом или управлением городского шерифа (Office of the City Sheriff)**. Закон запрещает выселять арендатора путем замены замков, применения силы или насилия, прекращения предоставления основных услуг (отопление, электричество, водоснабжение и т. п.) или путем создания или допущения условий, влекущих за собой иные нарушения строительного кодекса или кодекса здравоохранения. Закон защищает арендаторов, имеющих договор аренды **или** проживших в помещении непрерывно 30 или более дней (без договора аренды), и применяется отдельно к каждому квартиросъемщику или члену семьи, проживающему в помещении. Закон распространяется на односемейные, двухсемейные и многоквартирные дома.

Финансовая помощь арендаторам в уплате вам арендной платы

Вы можете рекомендовать эти ресурсы арендаторам, если у них возникли затруднения с уплатой арендной платы, а в случае программы ERAP вы даже можете самостоятельно подать заявление от их имени:

1. [Программа экстренной помощи в уплате арендной платы \(Emergency Rental Assistance Program, ERAP\)](#) предоставляет помощь для оплаты задолженности по арендной плате и коммунальным услугам, а также временное пособие для уплаты арендной платы удовлетворяющим критериям домохозяйствам с низким и средним доходом. **Все платежи за арендную плату производятся напрямую арендодателю или владельцу недвижимости от имени арендатора.**

Владельцы могут оформлять заявления в программу ERAP от имени арендаторов. Сейчас открыт прием заявлений. Оформить заявление, узнать об условиях программы для владельцев недвижимости и проверить статус заявления можно на этом [портале для штата Нью-Йорк](#).

Арендодатели помещений для удовлетворяющих критериям домохозяйств могут получить:

- погашение до 12 месяцев задолженности по арендной плате;
- дополнительную помощь по оплате будущей аренды на срок до 3 месяцев;
- погашение до 12 месяцев задолженности по оплате газа или электричества, образовавшейся за период с 13 марта 2020 года.

2. [Программа экстренной помощи One Shot Deal \(OSD\)](#) предоставляет помощь в оплате вашей задолженности по ипотеке и/или арендной плате, выплачиваемой вам арендатором.

Владельцы недвижимости и арендаторы могут подать заявление на получение этого экстренного разового пособия на веб-сайте [ACCESS HRA](#) или в [мобильном приложении ACCESS HRA](#). Сотрудник Управления по трудовым ресурсам (Human Resources Administration, HRA) позвонит вам, чтобы по телефону проверить, соответствуете ли вы условиям программы. Подробную информацию о программе, критериях и условиях участия можно получить на информационной линии HRA Infoline по телефону 718-557-1399.

Вы или ваш арендатор должны подтвердить свою платежеспособность для ипотеки или арендной платы в будущем. Владельцы недвижимости, оформляющие заявление на пособие на ипотеку, должны оформить документ о передаче недвижимости в залог в HRA.

3. [Программа предотвращения бездомности Homebase \(Homebase Homelessness Prevention\)](#) предоставляет жителям штата Нью-Йорк услуги по предотвращению бездомности. **Владельцы недвижимости могут рекомендовать арендаторам программу Homebase, направляя их на веб-страницу Homebase Locator.** Сотрудники программы Homebase готовы оценить потребности конкретного домохозяйства и предложить различные услуги, в том числе:
 - Помощь в предотвращении выселения
 - Помощь в получении государственных пособий
 - Экстренную помощь в уплате арендной платы
4. [Средства и услуги для нуждающихся арендаторов жилья \(Funds and Services for Tenants Experiencing Need, FASTEN\)](#) — это программа, по которой можно получить финансовые средства, в том числе помощь для уплаты арендной платы. Иммиграционный статус не учитывается. Для получения подробной информации или обращения к поставщику услуг

позвоните по телефону 311 или выполните поиск [здесь](#). Лица и семьи, получающие услуги по программе FASTEN, должны удовлетворять следующим условиям:

- они имеют доход, не превышающий 50% от медианного дохода по региону (Area Median Income, AMI)
- они испытывают жилищную нестабильность (например, не имеют возможности полностью платить арендную плату);
- они потеряли доход или столкнулись с увеличением расходов в связи с пандемией COVID-19.

Предотвращение продажи заложенного имущества и кредиты для владельцев жилья

5. [Помощь в связи с затруднительным положением](#) позволяет **владельцам небольшой жилой недвижимости избежать продажи заложенного имущества** в соответствии с положениями Закона об экстренных мерах по предотвращению выселения и продажи заложенного имущества в период пандемии COVID-19 (COVID-19 Emergency Eviction and Foreclosure Prevention Act, EEFPA).

[Владельцы небольшой жилой недвижимости, которые потеряли доход](#) или столкнулись с увеличением расходов вследствие пандемии COVID-19, могут избежать продажи заложенного имущества по крайней мере до 31 августа 2021 года, если заполнят и отправят [форму заявления о затруднительном положении \(Hardship Declaration\)](#).

Заполните, подпишите и отправьте эту форму ([доступна на нескольких языках](#)) вашему ипотечному кредитору и любой другой стороне, которая может в качестве обеспечительной меры инициировать продажу вашего заложенного имущества. Если в отношении вас уже инициирована процедура продажи заложенного имущества, подпишите эту форму и передайте ее в суд. Для контроля сохраните копию (или фотографию) вашей подписанной формы.

На участие в программе имеют право владельцы недвижимости, имеющие в общей сложности не более десяти жилых помещений (включая их основное место жительства). Действуют также и другие условия. Владельцы жилья обязаны выплачивать ипотечному кредитору все оставшиеся невыплаченные ипотечные платежи и сборы. Сохраняйте документы об уплаченных суммах и задолженности.

6. [Департамент финансов города Нью-Йорка \(New York City Department of Finance, DOF\)](#) оказывает помощь в уплате налогов на недвижимость. Департамент предлагает графики платежей, льготы, отсрочки платежей и другие варианты помощи для владельцев жилья, удовлетворяющих требованиям. Чтобы узнать больше, [свяжитесь с DOF через Интернет](#) или позвоните по телефону 311.
7. [Кредитный фонд Нью-Йорка \(New York Loan Fund\)](#) предоставляет кредиты на оборотный капитал удовлетворяющим условиям небольшим владельцам жилой недвижимости, которые потеряли арендный доход вследствие пандемии COVID-19. **Открыт прием предварительных заявок.**

Чтобы ознакомиться с условиями участия, нажмите [здесь](#) и прокрутите страницу до раздела «Residential Landlord Eligibility» (Условия участия для арендодателей жилья). Чтобы ознакомиться с

ответами на часто задаваемые вопросы и списком организаций, оказывающих помощь в заполнении заявлений, прокрутите до нижней части [этой страницы](#). Чтобы заполнить предварительную заявку и найти кредитора, участвующего в программе CDFI, перейдите на сайт nyloanfund.com.

Эти кредиты предоставляются на 5 лет с фиксированной ставкой 3%.

Городские кредиты для поддержания жилого фонда

8. **Программа HomeFix** предоставляет доступные низкопроцентные или беспроцентные и потенциально невозвратные кредиты на ремонт жилья удовлетворяющим условиям небольшим арендодателям, имеющим в собственности и занимающим жилье на одну–четыре семьи. Эта кредитная программа Департамента по сохранению и развитию жилого фонда (Department of Housing Preservation and Development, HPD) предоставляет помощь в размере до \$150 000 для дома на четыре семьи. Финансовая помощь предоставляется в сочетании с широким спектром персонализированных услуг. Для получения подробной информации посетите сайт nyc.gov/homefix или позвоните по телефону 646-513-3470.
9. **Программа сохранения «зеленого» жилья (Green Housing Preservation Program)** предоставляет низкопроцентные или беспроцентные кредиты на финансирование работ по повышению энергоэффективности и водосбережения, очистку от свинца и умеренные работы по реконструкции владельцам, имеющим в собственности и занимающим здание минимум на пять квартир общей площадью 50 000 кв. футов (4645 кв. м). Подробную информацию можно получить на сайте nyc.gov/ghpp или по электронной почте hpdpres@hpd.nyc.gov.
10. **Программа очистки от свинца и создания здоровой жилой среды (Lead Hazard Reduction and Healthy Homes Program)** предлагает невозвратные кредиты (в среднем \$10 000 на жилое помещение) для устранения опасностей, связанных с использованием свинца, и других проблем безопасности и здоровья в удовлетворяющих критериям зданиях, построенных до 1960 года. Подробную информацию можно получить на сайте nyc.gov/lead-reduction или по электронной почте hpdlead@hpd.nyc.gov.

Эти кредиты предоставляются на 5 лет с фиксированной ставкой 3%.

Персонализированная помощь владельцам жилой недвижимости

11. **Служба поддержки владельцев жилья (Homeowner Helpdesk)** — это новая программа, оказывающая помощь владельцам жилья, переселенных из их домов и населенных пунктов. В настоящее время программа обслуживает кварталы в Central Brooklyn, Southeast Queens и North. Владельцы жилья, нуждающиеся в поддержке, могут получить **бесплатную** финансовую, юридическую и техническую помощь от местных жилищных и юридических консультантов. Обратившись по телефону **1-855-HOME-456** или на [сайт программы Helpdesk](#) вы можете получить помощь по следующим вопросам:
 - Решение жилищных проблем, вызванных пандемией COVID-19
 - Защита от мошенничества с подрядами или ипотекой
 - Оформление заявлений на кредиты, субсидии, пособия и льготы
 - Предотвращение продажи заложенного имущества
 - Юридическая помощь и многое другое!
12. **Программа консультантов для арендодателей (Landlord Ambassador Program)** помогает владельцам недвижимости внедрять передовые практики управления зданиями и

предоставляет прямую помощь в оформлении заявок на финансирование от HPD. Если вы хотели бы поработать с консультантом для арендодателей, посетите [этот сайт](#) или напишите по электронной почте hpdlap@hpd.nyc.gov.

Расходы на переезд

В случае получения от какого-либо городского ведомства распоряжения о выселении из здания HPD может оказывать услуги по переселению жильцов этого дома, которым приказано покинуть свои квартиры. Домовладелец должен оплатить стоимость залога на переезд в том случае, если условия, которые привели к переселению, возникли в результате его небрежных или преднамеренных действий либо в результате отсутствия технического обслуживания или ремонта здания в соответствии с применимыми законами. Ранее HPD удерживало здания в качестве залога для покрытия расходов на услуги по переселению, оказанные арендаторам в этих обстоятельствах, и домовладелец должен был оплатить понесенные расходы. В 2019 году городской совет принял поправки к закону о переселении (местный закон 159 от 2019 года). В результате, в случае предписаний на освобождение помещений, которые были выданы 14 сентября 2021 года или позднее, расходы города на предоставление услуг по переезду будут по-прежнему начисляться по отношению к освобожденному зданию, но если эти расходы останутся неоплаченными, они станут налоговыми залогами на имущество, подлежащее начислению процентов и принудительному исполнению, как и другие налоги на имущество. Выставление счета производится через налоговую ведомость владельца.