

Мне стало известно, что владелец здания, в котором я проживаю, должен получить свидетельство о том, что он не притесняет жильцов. Что это значит?

- Если ваше здание подпадает под действие Программы засвидетельствования отсутствия притеснений (Certification of No Harassment, CONH), которая включает городские здания с однокомнатными квартирами (Single Room Occupancy, SRO), многоквартирные дома в специальных районах и здания в списке экспериментальной программы, его владелец должен подать заявление и получить свидетельство CONH, прежде чем иметь разрешение на проведение определенных работ, связанных с демонтажем либо изменением характера владения или использования здания. После подачи заявления сотрудники Департамента по сохранению и развитию жилищного фонда г. Нью-Йорка (Department of Housing Preservation and Development, HPD) осуществляют проверку на наличие притеснений арендаторов в здании.
- Чтобы узнать больше об экспериментальной программе CONH и ознакомиться со списком зданий, на которые распространяется действие закона, посетите страницу nyc.gov/hpd и выполните поиск по ключевому слову «CONH». Если у вас есть вопросы о программе CONH, присылайте их на адрес электронной почты conhinfo@hpd.nyc.gov.

Где можно получить дополнительную помощь?

- Служба помощи арендаторам (Tenant Helpline) — бесплатный ресурс, доступный всем жителям Нью-Йорка, независимо от их иммиграционного статуса. Специалисты этой службы при Отделе по привлечению общественности г. Нью-Йорка (NYC Public Engagement Unit) оказывают индивидуальную поддержку на разных языках арендаторам, подвергающимся притеснениям со стороны домовладельцев. Позвоните по номеру **311** и скажите «Tenant Helpline». Подробнее: nyc.gov/TenantHelpline.

*В данной брошюре приведены часто задаваемые вопросы жильцов и домовладельцев о притеснении арендаторов. Все сведения предоставлены исключительно для удобства.
Полная информация содержится в законах и действующих правилах.*

Редакция: январь 2023 г.



(Department of Housing Preservation & Development)

(Department of Buildings)

(Department of Human Rights)



Homes and Community Renewal



Department of Housing Preservation & Development

Информация о таких проблемах:

- Невыполнение ремонта
- Незаконное строительство
- Угрозы
- Дискриминация
- Предложения по выкупу
- Нарушение соглашения о стабилизации арендной платы
- Неправомерное выселение

nyc.gov/hpd

Защита арендаторов от притеснений в г. Нью-Йорке (NYC Protections Against Tenant Harassment)
Часто задаваемые вопросы



Часто задаваемые вопросы о притеснении арендаторов

Я сообщил(-а) своему домовладельцу о необходимости ремонта, но так и не получил(-а) ответа. Домовладелец не выполнил ремонт, и мне кажется, что он хочет, чтобы я съехал(-а). Является ли это притеснением?

- Да. В соответствии с жилищно-эксплуатационными нормами (Housing Maintenance Code) г. Нью-Йорка, если домовладелец не устранил опасные для проживания условия и (или) частые перебои с водо-, газо-, электроснабжением либо отоплением, это может расцениваться как притеснение. Позвоните по номеру **311** и обязательно сообщите, что, по вашему мнению, ваши права нарушаются. Документальные свидетельства таких нарушений можно использовать в качестве доказательств в жилищном суде против домовладельца.
- Вы также можете подать в жилищный суд иск о притеснении. Справочная служба жилищного суда (Housing Court Answers, HCA) предоставляет информацию о судебных процедурах, взаимоотношениях между собственниками и арендаторами, контроле за соблюдением жилищного законодательства, а также контакты правовых и общественных организаций, в которых можно бесплатно получить консультацию и услуги представления интересов. Служба HCA имеется в жилищных судах каждого боро. Звоните на горячую линию HCA по номеру **(212) 962-4795** со вторника по четверг, с 09:00 до 17:00, либо посетите сайт housingcourtanswers.org.

В моем здании ведется строительство, и я не чувствую себя в безопасности. Что мне делать?

- Когда в здании ведутся строительные работы, домовладельцы обязаны разместить в общедоступном месте (на весь период строительства) или вручить жильцам два документа — План защиты жильцов (Tenant Protection Plan) и Билль о правах касательно безопасного ведения строительных работ (Safe Construction Bill of Rights). Если эти документы не вручили вам лично и не разместили в общедоступном месте, позвоните по номеру **311**. С текстом Билля о правах касательно безопасного ведения строительных работ можно ознакомиться на странице nyc.gov/hpd.
- Если в здании слишком много пыли и мусора, работы ведутся небезопасно или в нерабочее время либо заблокированы входы в здание, подайте жалобу, позвонив по номеру **311**, и (или) свяжитесь со Службой защиты прав жильцов (Office of the Tenant Advocate) Департамента градостроительства (Department of Building) по номеру **(212) 393-2949** либо по электронной почте TenantAdvocate@buildings.nyc.gov.
- Более подробную информацию о незаконном или небезопасном строительстве см. на странице nyc.gov/dob.

Я подозреваю, что владелец, администратор здания или иной представитель владельца пытается заставить меня съехать. Что мне делать?

- В некоторых случаях действия этих лиц можно расценивать как притеснение.
 - Ночные звонки, направленные на то, чтобы заставить жильцов съехать.
 - Неоднократные визиты к жильцам или попытки связаться с ними в нерабочее время, если сами они не попросили об этом.
 - Угрозы или дискриминация в отношении жильцов из-за их иммиграционного статуса.
- Арендаторы могут сообщать об угрозах и дискриминации, позвонив на номер **311** или обратившись в Комиссию по правам человека (Commission on Human Rights) г. Нью-Йорка по номеру **(718) 722-3131**.
- Если арендаторам угрожают из-за их иммиграционного статуса, они могут позвонить на горячую линию штата Нью-Йорк по вопросам иммиграции по номеру **(800) 566-7636**.
- Кроме того, вы можете иметь право на бесплатную юридическую помощь. Смотрите последний вопрос на следующей странице.

Домовладелец угрожает выселить меня. Является ли это притеснением?

- Да, это может быть притеснением, если нет оснований для выселения (например, долга по арендной плате).
- Незаконное выселение и любые попытки незаконного выселения, в том числе демонтаж двери или замка в арендованном жилом помещении либо замена дверного замка без предоставления ключа, также являются притеснением.
- Если домовладелец не пускает вас в вашу квартиру, вы можете обратиться в Департамент полиции г. Нью-Йорка (New York Police Department, NYPD) или в местный полицейский участок.
- Если вам уже вручили уведомление о выселении, вы можете позвонить по номеру **311** и попросить соединить вас со службой поддержки арендаторов или позвонить одному из перечисленных поставщиков юридических услуг, чтобы узнать, как следует на него реагировать и как можно получить юридическую помощь.
- Если вас выселяют из-за невнесения арендной платы, позвоните по номеру **311** и спросите, как связаться с представителями программы HomeBase, в рамках которой предоставляются услуги для жильцов, подвергшихся выселению, и помощь в оплате аренды.

Домовладелец неоднократно предлагал мне деньги за то, чтобы я покинул(-а) свою квартиру. Что мне делать?

- HPD не рекомендует подписывать какие-либо документы или соглашения, не обратившись сначала за юридической помощью. Жильцы могут отклонять предложения о выкупе и продолжать занимать свои жилые помещения. Вы также можете письменно уведомить домовладельца о том, что не желаете, чтобы вам предлагали выкуп жилья. В этом случае домовладельцу будет запрещено связываться с вами в течение 180 дней, если только вы не сообщите ему письменно, что хотите обсудить условия выкупа, или суд не разрешит ему обсудить с вами предложение о выкупе.

Домовладелец не хочет продлевать мой договор аренды. С кем я могу связаться для получения помощи?

- Если вы вносите арендную плату и нет других проблем, связанных с арендой, вы можете получить юридическую помощь, позвонив по номеру **311**. Если вы задолжали плату за аренду жилья и вам грозит выселение, позвоните по номеру **311**, чтобы найти ближайший офис HomeBase.
- Если вы вносите контролируемую или стабилизированную арендную плату и домовладелец отказывается продлевать аренду на тех же условиях либо взимает сумму, которая превышает официальную, вы можете позвонить в Жилищно-коммунальную администрацию штата Нью-Йорк (NYS Homes and Community Renewal, NYSHCR) по номеру **(866) 275-3427** или подать жалобу о притеснении на сайте hcr.ny.gov.
- Если вы не уверены, стабилизирована ли ваша арендная плата, позвоните в NYSHCR по номеру **(718) 739-6400**.

Как я могу узнать, сообщали ли мои нынешние или бывшие соседи о притеснении?

- HPD публикует на своем веб-сайте адреса зданий, в которых суд признал факты притеснения арендаторов, по мере получения такой информации. Вы можете найти этот перечень на сайте hpdonline.hpdnyc.org.

У меня возникло сразу несколько проблем. С кем мне связаться для получения помощи?

В дополнение к указанным выше действиям вы можете предпринять следующие шаги:

- Позвоните на линию для справок и подачи жалоб Генеральной прокуратуры штата Нью-Йорк (New York State Attorney General's Office) по номеру **(800) 771-7755**.
- Если вы живете в здании, где имеются квартиры со стабилизированной арендной платой, обратитесь в Специализированную группу по предотвращению притеснения арендаторов (Tenant Harassment Protection Task Force, THPT) по адресу электронной почты THPT@hpd.nyc.gov либо позвоните в NYSHCR по номеру **(866) 275-3427** или **(718) 739-6400**.

THPT — это группа городских учреждений, созданная для расследования и передачи в суд случаев притеснения жильцов домовладельцами. THPT в основном занимается вопросами, которые затрагивают интересы большого количества арендаторов с контролируемой арендной платой, когда действия домовладельца имеют преступный характер.

Могу ли я получить юридическую помощь, если я не в состоянии оплатить ее?

- Арендаторам с низким доходом, которые подвергаются притеснениям, предоставляется бесплатная юридическая помощь. Для получения подробной информации позвоните в указанные далее организации, предоставляющие юридические услуги.
 - Общество юридической помощи (Legal Aid Society): **(212) 577-3300**
 - Бюро юридических услуг (Legal Services) г. Нью-Йорка: **(917) 661-4500**
 - Городской центр юстиции (Urban Justice Center): **(646) 459-3036**
 - Горячая линия по вопросам защиты арендаторов г. Нью-Йорка (New York City Tenant Protection Hotline, NYC TPH): **(917) 661-4505**, с понедельника по пятницу, 10:00–16:00.

NYC TPH предоставляет юридическую помощь арендаторам с низким доходом, которые подвергаются притеснениям со стороны домовладельцев, пытающихся извлечь выгоду из изменения административного деления.