



즉시 배포용: 5/18/2015

주지사 **ANDREW M. CUOMO**

CUOMO 주지사, 주요 모기지 회사가 버려진 폐가인 “좀비 부동산”을 없애기 위한 조치에 동의했음을 발표하다

*Industry Best Practices*에 따라 **NYDFS**가 지역 관리들과 협력하여 지역의 음산함을 없애고 납세자 비용을 줄이면서 자산 가치를 끌어올리는 데 도움이 될 것이다

NY 마켓의 거의 **70%**에 달하는 **Market Wells Fargo, Bank of America, Citigroup,** 기타 업체들이 좀비 부동산을 최우수 업무 사례로 채택하다

Andrew M. Cuomo 주지사는 오늘 NY 마켓에서 거의 70%를 차지하는 11개 은행, 모기지 회사, 신용조합이 최우수 업무 사례를 채택하여 뉴욕주의 버려진 폐가인 “좀비 부동산”으로 생겨난 주변의 음산한 곳과 이로 인한 경제적 피해를 없애는 데 도움이 될 것이라고 발표하였습니다. 이러한 최우수 사례에 따라, 은행과 모기지 회사들은 비행 범죄를 야기하는 부동산들이 버려진 폐가인지 파악하고 이러한 곳이 안전하고 제대로 유지되도록 정기적으로 검사를 실시할 것입니다. 또한 은행과 모기지 회사들은 버려진 폐가로 판정된 부동산을 주 등기소로 신고하여 뉴욕주금융서비스부가 개발하도록 조치할 예정입니다. 금융서비스부는 현지 공무원들과 이러한 정보를 공유할 것입니다. 금융서비스부는 이들 지역 관리들과 함께 용자 서비스를 제공하는 은행 또는 모기지 업체와 유지보수에 대한 문제를 처리하고 확대해나갈 예정입니다.

“좀비 부동산은 전체 이웃의 경제적 건정성과 안전을 해칠 수 있습니다. 그러나 함께 노력해 지역 커뮤니티를 강화하고 보수해나가는 데 도움이 되는 조치를 취하고 있습니다”라고 **Cuomo** 주지사가 말했습니다. “우리와 함께 이 문제를 처리해나가는 이들 업체들에게 감사 드립니다. 이번 조치는 뉴욕주 커뮤니티와 모기지 업체에게도 이익이 되는 윈윈 조치이며, 향후 버려지 부동산의 위협으로부터 이웃 주변을 보호하는

모델로서 역할을 할 것입니다.”

Benjamin M. Lawsky 금융서비스부 장관은 이렇게 말했습니다: “금융 위기로 발생한 좀비 부동산의 파도는 지역 커뮤니티에 해를 가하면서 모기지 시장의 장기적인 건전성을 위협하고 있습니다. 이러한 상식적인 조치는 피해를 보수하는 즉각적이고 중요한 부분으로 추가적인 개혁 입법을 계속 추진해나갈 것입니다. 우리는 지역 관리, 모기지 업체 및 기타 이해관계자들과의 긴밀한 협조를 통해서 좀비 부동산의 중요한 문제를 지속적으로 처리해나갈 것입니다.”

“오늘의 협정은 버려진 ‘폐가’의 전염병을 막기 위한 싸움의 시작입니다. 좀비 가구는 유지 비용, 부동산 가치 하락, 범죄로 인해 우리 커뮤니티에 큰 부담을 주고 있습니다”라고 **Eric T. Schneiderman** 법무장관이 말했습니다. “저는 뉴욕주 정부 기관에서 근무하는 동료들과 협력하여 버려진 폐가 구제 법안(**Abandoned Property Neighborhood Relief Act**)을 통과시키기 위해 노력할 것입니다. 이 법안은 현재의 개혁조치를 법으로 명문화하고 의미 있는 시행을 제공하며, 지방 자치단체에게는 거리를 원래 상태로 복구할 자원을 제공하는 해결 방안이 될 것입니다. 이 중요한 문제를 추진해주신 **Lawsky** 장관께 감사 드립니다.”

뉴욕주 가정지역사회갱신부의 담당 커미셔너/CEO인 **Darryl C. Towns**는 이렇게 말했습니다: “주택보유자는 좋은 이웃이 되어야 하고, 은행도 좋은 이웃이 되어야 합니다. 이웃을 돕고 커뮤니티를 강화하는 이러한 활동은 지역의 지역적 특성을 보존하고 음산한 곳을 줄이는 데 기여할 것입니다. 뉴욕주민의 안전과 복지를 확립하고 압류 주택을 유지할 수 있도록 돕는 일은 뉴욕주의 최우선 정책입니다. 함께 노력한다면 이웃들의 안정과 안전을 회복할 수 있습니다.”

버려진 폐가는 뉴욕주 전역에서 심각한 문제로 지역을 우범지대로 만들고 안전에 위협을 야기하며 지역 커뮤니티를 위해 납세자들에게 상당한 비용을 발생시키고 있습니다. 이 문제는 오랜 압류 절차와 금융위기로 야기된 피해로 악화되었습니다. 기존 법령에 따라 부동산 소유주들은 자신의 부동산을 유지할 책임이 있습니다. 이에 따라 은행과 모기지 회사는 압류 판정을 받을 때까지 압류 신청 후 대개 3년 이상 폐가를 유지할 필요가 없습니다. 이도저도 할 수 없는 이 기간 동안 일부 부동산은 보수가 불가능한 상태로 퇴락하고 우범지대와 안전 문제를 더욱 악화시킬 수 있습니다.

NYDFS는 이 문제 해결을 위해 규제를 하는 쪽과 규제를 하지 않는 쪽인 미국 최대 은행과 모기지 업체들을 한자리에 모았습니다. 오늘 발표한 최우수 업무 사례로 제공된 보호장치 중에서, 은행과 모기지 업체들은 비행범죄가 발생한 날로부터 60일 이내에

해당 부동산의 외관 검사를 실시하여 폐가인지를 판단하고 이후 매 30일마다 이 검사를 실시할 것입니다. 이 부동산이 폐가로 판정되면 은행 또는 모기지 업체는 자물쇠를 바꾸고 창문을 교체하거나 판자로 막아서 해당 부동산을 보호하고 여기에 연락처를 붙이고 다른 안전 위험성을 제거할 것입니다. 그런 다음, 지속적으로, 은행 또는 모기지 업체들이 이 부동산의 상태를 모니터링하여 안전한 상태로 보호하고 뉴욕 정비법(maintenance code)(예, 잔디깎기, 부동산의 상태를 안전하고 위생적으로 유지) 조항을 준수하도록 합니다. 최우수 업무 사례는 주택의 최초 선취특권 모기지에 적용되며, 기존 법령, 보험회사 및 투자자 가이드라인에 적용을 받습니다.

Empire Justice Center의 수석변호사 Kirsten Keefe은 이렇게 말했습니다: “버려진 건물은 압류 위기에 뒤이어 우리 시와 타운에 피해를 주는 존재입니다. 이 문제를 깨닫고 자원을 지정해 이 문제 해결을 위해 힘써주신 주지사께 감사 드립니다. 이는 은행들이 도시들이 문제에 대한 비난과 책임을 혼자서 덮어쓰지 않도록 이러한 부동산에 대해 책임을 지려는 보기 좋은 조치입니다.”

이러한 최우수 업무 사례가 채택되고 NYDFS가 등기소를 설립한 후 참여 은행과 모기지 업체들은 NYDFS에 폐가로 판정한 새로운 부동산을 통지하고 NYDFS는 이 정보를 뉴욕주 지역 관리들과 함께 나누게 됩니다. NYDFS는 이웃 주민 또는 지역 관리들에게 이 부동산에 대한 민원을 접수할 것입니다. 은행 및 모기지 업체들과 정기적으로 협력하면서 뉴욕주민들에게 영향을 주는 모기지 관련 문제를 해결하는 DFS의 모기지 지원반은 해당 은행 또는 모기지 업체들과 함께 이러한 민원으로 제기된 문제를 해결해나갈 것입니다. 민원은 <http://www.dfs.ny.gov/consumer/fileacomplaint.htm>에서 NYDFS에게 제출하면 됩니다.

이러한 최우수 업무 사례를 채택하고 뉴욕 시장의 거의 70%를 차지하는 은행, 신용조합, 모기지 업체는 다음과 같습니다:

- Wells Fargo
- Bank of America
- Citi Mortgage
- Ocwen
- Nationstar
- PHH
- Green Tree Servicing
- Astoria Bank
- Bethpage Federal Credit Union
- M&T Bank

- Ridgewood Savings Bank

NYDFS는 앞으로 며칠 및 몇 주동안 다른 은행 및 모기지 업체들에게 이러한 업계의 최우수 업무 사례를 채택하도록 토론을 지속해나갈 예정입니다. 최우수 업무 사례는 2015년 8월까지 시행 및 채택될 것입니다.

은행과 모기지 업체들이 시행하고 있는 최우수 업무 사례 사본을 보려면 [여기](#)를 클릭하세요.

###

다음 웹사이트에 가시면 더 많은 뉴스를 보실 수 있습니다 www.governor.ny.gov
뉴욕주 | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418