



# Built to Lead

Для немедленной публикации:  
23/06/2016 г.

ГУБЕРНАТОР ЭНДРЮ М. КУОМО  
(ANDREW M. CUOMO)

## ГУБЕРНАТОР КУОМО ПОДПИСЫВАЕТ МАСШТАБНЫЙ ЗАКОНОПРОЕКТ, НАПРАВЛЕННЫЙ НА БОРЬБУ С ВРЕДНЫМИ ПОСЛЕДСТВИЯМИ ПУСТУЮЩИХ И БРОШЕННЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

*Комплексный пакет законов улучшает процедуру проведения переговоров для достижения мирового соглашения и учреждает Билль о правах потребителей с целью помочь людям оставаться в своих домах, создает Фонд восстановления регионов (Community Restoration Fund)*

*Власти начнут борьбу с обветшанием домов-зомби, обязав банки и сервисных агентов обеспечивать уход за домами-зомби, находящимися на грани отчуждения, создав электронный реестр заброшенных объектов недвижимости и ускорив отчуждение пустующих и брошенных домов с целью их возвращения на рынок недвижимости*

Губернатор Эндрю М. Куомо (Andrew M. Cuomo) подписал сегодня закон, который предотвращает отчуждение недвижимого имущества и поможет бороться с угрозой, которую представляют для жилых кварталов «дома-зомби». Закон был принят в ходе законодательной сессии 2016 года и является благом для экономического здоровья и общественной безопасности жилых кварталов и домовладельцев, которые в противном случае столкнулись бы с риском потери своего жилья. Данный закон направлен на борьбу с неудовлетворительным техническим состоянием пустующих и заброшенных объектов собственности, через создание условий для ускоренного восстановления, ремонта и оптимизации состояния таких объектов собственности. Он также позволяет властям штата осуществлять поддержку домовладельцев, столкнувшимся с возможностью отчуждения своего имущества за долги по ипотечным выплатам. Губернатор подписал принятый законопроект, провел тур по штату и посетил затронутые районы в рамках тематических мероприятий в Сиракьюс (Syracuse), на Манхэттене (Manhattan) и на Лонг-Айленде (Long Island).

«Для многих ньюйоркцев жилые дома являются единственной инвестицией, однако подобные инвестиции могут потерять ценность в результате вреда от заброшенных или покинутых зданий, находящихся по соседству, — **заявил губернатор Куомо (Cuomo)**. — С каждым спасенным домом-зомби и с каждым

спасенным от отчуждения благодаря этому закону домом мы спасаем целые жилые кварталы от разрушительного влияния заброшенного и покинутого жилья. Я благодарю своих коллег в Ассамблее и в Сенате за то, что они смогли разглядеть этот кризис и помогли превратить его в возможность для многих людей реализовать американскую мечту о собственном жилье».

**Лидер большинства в Сенате Джон Дж. Фланеган (John J. Flanagan) сказал:** «В результате совместной работы мы приняли ответственный закон, который поможет справиться с проблемой заброшенных и приходящих в упадок жилых домов во многих наших регионах, эти дома известны как „здания-зомби“. В результате этого мы сможем предотвратить дальнейшее разрушение домов, защитим стоимость жилья поблизости от таких объектов и укрепим нашу экономику перед лицом будущего. Я благодарю губернатора Куомо (Cuomo) и наших коллег в Законодательном собрании, особенно сенатора Джеффа Клейна (Jeff Klein) — лидера конференции независимых демократов (Independent Democratic Conference) и партнера нашего коалиционного большинства — который, словно лазер, концентрировал свои усилия на решении этой проблемы, пока нам не удалось достичь положительного результата для жителей Нью-Йорка».

**Спикер нижней палаты Законодательного собрания Карл Хисти (Carl Heastie) отметил:** «Наша экономика стабильно и уверенно движется к полному восстановлению, однако высокие показатели отчуждения имущества продолжают создавать проблемы для ньюйоркцев по всему штату. Необходимо делать все что в наших силах, чтобы помогать людям оставаться в своих домах и поддерживать безопасность жилых кварталов. Это соглашение предоставит уверенность в более серьезной защите от хищнических методов отчуждения имущества, позволит в ускоренном порядке преобразовывать такие дома и не даст развиваться негативным последствиям для жилых кварталов в результате отчуждения имущества, при одновременном создании дополнительных возможностей для приобретения такого жилья в собственность».

**Лидер фракции Независимых демократов (Independent Democratic Conference) в Сенате Джеффри Клейн (Jeffrey Klein) заявил:** «Сегодня каждый район штата Нью-Йорк празднует победу. От Бронкса (Bronx) и до Буффало (Buffalo), пришедшие в упадок „дома-зомби“ влияли на каждый из уголков нашего штата, снижая стоимость жилья в прилегающих к ним кварталах. Я боролся за принятие этого закона, и теперь банки будут поддерживать заброшенные и отчужденные дома, поддерживая их в надлежащем состоянии. Выбитые окна, открытые двери и разрушенные фасады перестанут портить внешний вид наших районов. Если банки не будут соответствовать новым требованиям, Департамент финансовых услуг (Department of Financial Services) займется судебным преследованием и станет выдавать предупреждения о нарушении и взимать штрафы. Я благодарю губернатора Куомо (Cuomo) за то, что он подписал этот законопроект и защищает жилые районы во всем штате».

**Лидер фракции демократов в Сенате Андреа Стюарт-Казинс (Andrea Stewart-Cousins) сказала:** «Экономическое обновление и укрепление наших жилых районов представляет собой долгосрочную приоритетную задачу как для демократов в Сенате, так и для губернатора Куомо (Cuomo). Слишком долго наши районы были ослаблены в результате наличия таких домов-зомби, сегодня мы начинаем двигаться вперед и обеспечивать защиту жилых кварталов. Более крепкие жилые кварталы помогают нам выстраивать более крепкие регионы в целом».

Законодательство включает в себя несколько положений, которые помогут людям предотвратить отчуждение своего жилья и решают проблему пустующего и не поддерживаемого в надлежащем состоянии жилья, количество которого, согласно добровольным отчетам, составляет около 6 000 единиц. Согласно новому закону, владельцам имущества придется в обязательном порядке отчитываться о подобном жилье, в связи с чем количество заброшенных домов, скорее всего, окажется еще более высоким.

Этот закон предусматривает принятие мер, направленных на поддержку домовладельцев, столкнувшихся с угрозой отчуждения своего жилья, он также улучшит эффективность и честность обязательных попыток достижения мирового соглашения, вменит в обязанности ипотечных кредиторов поддерживать жилье, находящееся на грани отчуждения, создаст ускоренный процесс отчуждения незанятого и заброшенного имущества, создаст электронный реестр пустующих домов и учредит Билль о правах потребителей (Consumer Bill of Rights). В частности, законопроект предусматривает следующее:

## **УКРЕПЛЕНИЕ УСЛУГ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ОТЧУЖДЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

- Улучшить эффективность обязательной попытки достижения мирового соглашения: Обязательное проведение переговоров на тему достижения мирового соглашения стало в 2010 году законодательным требованием, с целью замедлить процесс отчуждения жилья и дать домовладельцам возможность более успешно справиться с этой проблемой. После утверждения такого требования количество заочных решений суда об отчуждении имущества сократилось с 80% до 20%. Этот закон еще больше повысит эффективность переговоров о мировом соглашении для домовладельцев, предписав права и обязанности каждой из сторон, в законе также разъясняется то, как именно этот процесс должен способствовать улучшению защиты домовладельцев, оспаривающих решение об отчуждении своего имущества, и помогать им сохранить свое жилье.
- Учредить Билль о правах потребителей (Consumer Bill of Rights), в котором будет содержаться информация о правах домовладельцев во время процесса отчуждения имущества, что поможет людям сохранить свои дома: Некоторые домовладельцы покидают свое жилье на ранних этапах процесса его отчуждения, в результате незнания своих прав или оказываемого на них

давления. Согласно этому закону будут улучшены требования к составлению уведомлений, что позволит более успешно информировать домовладельцев и снизить количество случаев оставления жилья путем явного информирования домовладельцев об имеющихся у них правах.

- Создать Фонд восстановления районов (Community Restoration Fund, CRF) — новый инструмент Управления штата Нью-Йорк по вопросам ипотечных займов (State of New York Mortgage Agency, SONYMA), который будет использоваться в качестве поддержки домовладельцев, столкнувшихся с угрозой отчуждения своего недвижимого имущества. CRF займется приобретением не погашенных в срок ипотечных обязательств у остальных кредиторов и предложит более выгодные изменения ипотеки, чтобы удержать домовладельцев от оставления жилья. CRF сможет списывать часть основного займа и делать его более доступным с финансовой точки зрения для жителей кварталов со сниженной стоимостью недвижимости, или при снижении уровня доходов того или иного домовладельца.

## **БОРЬБА С ВРЕДНЫМИ ПОСЛЕДСТВИЯМИ ОТ ПУСТУЮЩИХ И ЗАБРОШЕННЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

- Обязать банки и обслуживающих агентов поддерживать в надлежащем состоянии пустующие и заброшенные объекты недвижимости, находящиеся на грани отчуждения: Ранее банк или кредитор были обязаны поддерживать пустующее жилье только после вынесения судебного решения об отчуждении и продаже имущества, что служило причиной для появления домов-зомби и упадка жилых кварталов. Этот закон обязывает кредитора начать поддерживать объекты недвижимости в надлежащем состоянии сразу же после того, как кредитору станет известно или должно стать известно о том, что такой объект пустует. Согласно этому закону, банк обязан поддерживать и охранять недвижимое имущество в тех случаях, когда имеются достаточные основания полагать, что такое имущество пустует или заброшено. Банк может подвергнуться штрафу в размере до \$500 за каждое нарушение, за каждый объект недвижимого имущества и за каждый день невыполнения этого требования.
- Ускорить процедуру отчуждения пустующих и заброшенных объектов недвижимости: Этот закон предоставляет истцам возможность проведения процесса об отчуждении имущества в ускоренном порядке, если речь добросовестно идет о покинутом или заброшенном объекте недвижимости, более не представляющем интереса для домовладельца. Чтобы начать такой процесс, истцы должны будут подать частное ходатайство с целью предъявить наличие обоснований для вынесения решения об отчуждении и продаже при условии, что объект недвижимости пустует или заброшен.
- Закон обязывает отчуждающую сторону провести аукцион в течение 90 дней с момента вынесения судебного решения об отчуждении имущества. Кроме того, отчуждающая сторона будет обязана предпринять меры, которые обеспечат повторное заселение объекта недвижимости в течение 180 дней с момента получения ею права собственности.

- Учредить электронный реестр пустующих и заброшенных объектов недвижимости. Закон поощряет налаживание связи между местными властями и кредиторами, ответственными за поддержание объектов недвижимости в надлежащем состоянии.
- В отношении пустующих домов CRF предложит механизм для отчуждения имущества в ускоренном порядке и для сотрудничества с земельными банками, финансовыми институтами в сфере развития жилых районов (Community Development Financial Institutions) и другими местными некоммерческими организациями, с целью восстановления жилых домов и их последующей перепродажи.

**Сенатор штата Дайан Дж. Савино (Diane J. Savino) отметила:** «Высокорисковый ипотечный кризис вредит многим семьям и жилым районам, поэтому я горжусь сегодня тем, что мой проект Фонда восстановления районов (Community Restoration Fund) был учрежден в законодательном порядке. Эта программа, реализуемая Управлением штата Нью-Йорк по вопросам ипотечных займов (State of New York Mortgage Agency) совместно с советом экспертов в сфере недвижимости, будет использовать финансовые средства для урегулирования претензий и сможет таким образом сохранить дома для семей, столкнувшихся с угрозой отчуждения имущества, путем рефинансирования ипотечных займов. Фонд восстановления районов (Community Restoration Fund) будет тесно сотрудничать с местными органами власти, некоммерческими организациями и земельными банками, с целью выявления и покупки объектов недвижимости из неблагополучных районов по всей стране. Кроме того, обветшалые и заброшенные дома в нашем штате, которые тянут за собой прилегающие кварталы, будут приведены в порядок и преобразованы в столь необходимое доступное жилье. Я благодарю губернатора Куомо (Cuomo) за то, что он помогает нам восстанавливать жилые районы по всему штату и помогает домовладельцам избежать отчуждения имущества, одновременно снижая количество обветшалых домов в жилых кварталах».

**Сенатор штата Дэвид Дж. Валески (David J. Valesky) заявил:** «За последние несколько лет Нью-Йорк наводнили отчужденные дома-зомби. Благодаря губернатору Куомо (Cuomo) и моим коллегам в Законодательном собрании штата, мы предпринимаем важный шаг, способный положить конец этой проблеме, мозолящей глаза. Во всем штате есть районы, стоящие на пороге перемен к лучшему, однако они не могут продвигаться вперед из-за таких объектов недвижимости. Благодаря этому новому закону, у нас появятся инструменты, которые дадут районам достичь полного потенциала для развития».

**Член Ассамблеи Хелен Э Уэйнштейн (Helene E. Weinstein), председательница судебного комитета в ассамблее штата Нью-Йорк (New York State Assembly Judiciary Committee), заявила:** «Для нас чрезвычайно важно, чтобы банки исполняли свои обязанности, мы должны помогать ньюйоркцам оставаться в своих домах. К несчастью, многие заброшенные дома стали помехой и портят внешний вид прилегающих районов. Положения этого закона, касающиеся

отчуждения имущества, укрепят права домовладельцев во время процессов по отчуждению имущества, позволят семьям более долгое время оставаться в своих домах и обяжут банки и их сервисных агентов поддерживать заброшенные дома в своих портфолио с целью предотвратить дальнейшую дестабилизацию жилых кварталов. Я хвалю губернатора Куомо (Cuomo) за то, что он вместе с нами принял эти меры по защите домовладельцев и сохранению жилых районов».

**Член ассамблеи Памела Хантер (Pamela Hunter) отметила:** «Дома-зомби являются бичом наших районов и не дают им возможности полноценно процветать. Эти объекты ветшают и становятся никому не нужными, в результате чего они не только отбивают у представителей бизнеса желание инвестировать в такие жилые кварталы, но и тянут вниз стоимость окружающих жилых домов. Мы любой ценой должны избавиться от пришедшего в упадок жилья, поэтому я хочу поблагодарить губернатора Куомо (Cuomo) за все усилия, предпринятые им в прошлом и за руководство при принятии этого закона».

**Член Ассамблеи Майкл Кирнс (Michael Kearns) сказал:** «Закон об освобождении от отчуждения имущества (Foreclosure Relief Act) был принят с целью борьбы с „зомби-кризисом“, царящим в наших жилых районах с 2008 года. Для повышения шансов на успех нам необходимо обеспечить активные действия соседей, судов, муниципалитетов и банков, способные предотвратить появление подобных объектов недвижимости. Для того, чтобы обратить вспять негативные эффекты от домов-зомби, потребуются активные действия, информирование населения, контроль за соблюдением прав и исполнением обязанностей для всех сторон, заинтересованных в устранении домов, пришедших в упадок в результате деятельности банков. Все, кого затронула проблема домов-зомби, должны проявлять активность и быть в курсе всех предоставляемых законом защитных мер, чтобы справиться с этим кризисом. Я благодарю губернатора Куомо (Cuomo) за то, что он подписал сегодня этот законопроект и придал ему силу закона».

**Глава исполнительной власти округа Саффолк (Suffolk County) Стив Беллоне (Steve Bellone) отметил:** «От Смиттауна (Smithtown) до Сег-Харбор (Sag Harbor) незанятые и не поддерживаемые в надлежащем состоянии жилые дома напрямую влияют на упадок жилых кварталов и районов. Эти дома-зомби приводят к особенно разрушительным последствиям в городах, которые уже были разорены отчуждением имущества и экономической нестабильностью. Я хвалю губернатора Куомо (Cuomo) и наших лидеров в Сенате и Ассамблее за принятие ими решительных действий, которые помогут покончить с бедствием, вызванным домами-зомби и сделают наши районы более крепкими и сильными для многих будущих поколений».

**Глава исполнительной власти округа Онондага (Onondaga County) Джоани Махони (Joanie Mahoney) заявила:** «Заброшенные и обветшалые дома представляют собой проблему не только для округа Онондага (Onondaga County) или для Центрального Нью-Йорка (Central New York) — они разрушительно сказываются на районах по всей штату и во всей стране. Губернатор Куомо

(Cuomo) показывает пример всей стране, сражаясь с проблемой домов-зомби на нескольких фронтах. Этот новый закон улучшит жилые кварталы и повысит уровень качества жизни во всем Нью-Йорке».

**Начальник Управления по вопросам жилищного строительства и развития территориальных сообществ (NYS Homes and Community Renewal) Джейми С. Рубин (James S. Rubin) отметил:** «Сегодня настал отличный день для ньюйоркцев, живущих в районах с домами-зомби и для домовладельцев, чье жилье находится на грани отчуждения. Губернатор Куомо (Cuomo) предоставляет Нью-Йорку мощные инструменты для решения проблемы пустующих жилых домов, отрицательно сказывающейся на множестве районов, и для снижения риска возникновения новых заброшенных или оставленных домов. Вместе эти законы помогут семьям оставаться в своих домах и устранят заброшенные дома в жилых кварталах. Это реальные инвестиции в улучшение жизни граждан и районов по всему штату Нью-Йорк».

**Суперинтендент Управления финансовых услуг (Superintendent of Financial Services) Мария Т. Вулло (Maria T. Vullo) добавила:** «Этот качественно новый закон принесет облегчение городам и поселкам в штате Нью-Йорк, которые страдают от негативного влияния пустующих и заброшенных домов, не поддерживаемых в надлежащем состоянии. Он расширяет и улучшает рекомендации, изданные DFS и теперь на законодательном уровне обязывает банки и сервисных агентов в Нью-Йорке поддерживать дома в надлежащем состоянии. Кроме того, был учрежден ускоренный процесс отчуждения имущества. Я аплодирую губернатору Куомо (Cuomo) и Законодательному собранию за принятие решительных действий и готова применять новый закон, который позволит нам бороться с этой эпидемией».

## **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ИНИЦИАТИВЫ, НАПРАВЛЕННЫЕ НА БОРЬБУ С ДОМАМИ-ЗОМБИ**

Бюджетом штата на 2017 финансовый год предусмотрены инвестиции в размере \$20 млрд для финансирования комплексных планов действия в сфере строительства жилья и борьбы с бездомностью во всем штате. На протяжении следующих пяти лет инициатива строительства жилья с бюджетом в \$10 млрд позволит создать 100 000 единиц доступного жилья по всему штату, а план по борьбе с бездомностью с бюджетом в \$10 млрд позволит создать 6 000 спальных мест в приютах, 1 000 мест в неотложных приютах, а также будет способствовать предоставлению множества улучшенных услуг для бездомных.

Согласно регулярно принимаемым губернатором мерам, направленным на поддержку покупателей жилья и текущих домовладельцев, эти инвестиции включают в себя свыше \$100 млн, призванных помочь покупателям жилья приобрести объекты недвижимости-«зомби» и содействовать домовладельцам с низким или средним уровнем дохода при совершении ими крупного ремонта или работ по восстановлению жилья. Финансирование выделено Управлением

жилищного строительства и развития территориальных сообществ штата Нью-Йорк (New York State Homes and Community Renewal, HCR) для создания новой программы экономического восстановления жилых кварталов (Neighborhood Revitalization Program) и предоставления грантов для некоммерческих организаций и муниципалитетов со всего штата, с целью восстановления, ремонта и улучшения жилых домов.

**Президент и генеральный исполнительный директор компании Long Island Partnership, Inc Питер Дж. Элковиц мл. (Peter J. Elkowitz, Jr.) отметил:** «Мы благодарим губернатора Куомо (Cuomo) за то, что он выбрал решение этой проблемы в качестве своей приоритетной задачи. Если мы намерены создать программу, способную снизить негативный эффект от пустующих зданий на Лонг-Айленд (Long Island), то нам следует брать пример с этого плана действий. Это результат совместной работы учреждений штата и местных органов власти на благо жителей Нью-Йорка. Созданный DFS билль, в сочетании с учрежденным HCR Фондом восстановления районов (Community Restoration Fund) на долгие годы вперед улучшит качество жизни многих жителей Лонг-Айленда и оживит районы в округах Нассо (Nassau) и Саффолк (Suffolk)».

**Исполнительный директор Центра жилых районов г. Нью-Йорка (Center for NYC Neighborhoods) Кристи Пил (Christie Peale) добавила:** «Мы хвалим губернатора Куомо (Cuomo) и лидеров Законодательного собрания штата за заключение сделки, которая поможет районам во всем штате оправиться от кризиса, вызванного отчуждением имущества. Благодаря Фонду восстановления районов (Community Restoration Fund), у политиков появится новый инструмент для помощи домовладельцам, столкнувшимся с угрозой отчуждения жилья. Реформы, направленные на устранение домов-зомби, также помогут стабилизировать жилые районы, в которых число брошенных домов увеличивалось на протяжении последних лет. Это крупная победа для домовладельцев в Нью-Йорке».

**Исполнительный директор организации Headquarters Керри Куалия (Kerry Quaglia) отметил:** «Один обветшалый заброшенный дом может негативно повлиять на весь квартал и расстроить как его жителей, так и их гостей и прохожих. Эти законы предоставят нам инструменты, необходимые для исправления проблемы пустующих домов и зданий, которые негативно влияют на наши жилые районы. Я благодарю губернатора Куомо (Cuomo) за то, что он занимается решением проблемы домов-зомби в северных регионах Нью-Йорка».

###

Другие новости на веб-сайте [www.governor.ny.gov](http://www.governor.ny.gov)  
Штат Нью-Йорк | Executive Chamber | [press.office@exec.ny.gov](mailto:press.office@exec.ny.gov) | 518.474.8418