



STATE OF NEW YORK | EXECUTIVE CHAMBER

ANDREW M. CUOMO | GOVERNOR

Для немедленной публикации: 15 января 2014 г.

**ГУБЕРНАТОР КУОМО ОБЪЯВЛЯЕТ О ДОСТИЖЕНИИ СОГЛАШЕНИЯ,
ПРИЗВАННОГО ПОЛОЖИТЬ КОНЕЦ ПРЕСЛЕДОВАНИЮ И ЗАПУГИВАНИЮ
КВАРТИРОСЪЕМЩИКОВ ИЗ ЧИСЛА ИММИГРАНТОВ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ
СПРАВЕДЛИВОСТИ И БЕЗОПАСНОСТИ ЖИЛЫХ РАЙОНОВ Г. НЬЮ-ЙОРКА**

*Защита прав жильцов и предоставление недорогого жилья в районах Верхнего
Манхэттана, Бронкса и Бруклина будет предоставляться в рамках этого
беспрецедентного соглашения*

Губернатор Эндрю М. Куомо (Andrew M. Cuomo) объявил сегодня о достижении крупного соглашения, которое поспособствует большей справедливости, если речь идет о доступности жилья, и положит конец преследованию и запугиванию в основном испаноговорящих иммигрантов, снимающих почти 1800 квартир в 49 зданиях в Гарлеме, Вашингтон-Хайтс (Washington Heights), Бруклине и Южном Бронксе.

Меры, предусмотренные беспрецедентным соглашением между Отделом защиты прав арендаторов штата Нью-Йорк (New York State's Tenant Protection Unit, TPU) и компанией по управлению недвижимостью Castellan Real Estate Partners/Liberty Place Property Management, включают мониторинг практики арендодателя в течение срока до трех лет, создание фонда для компенсации подвергшихся ненадлежащему обращению жильцов, возвращение жильцов, которые были незаконно выселены из своих квартир, и требование о ведении всей будущей коммуникации между арендодателем и квартиросъемщиками на двух языках, английском и испанском.

«Когда моя администрация создала почти два года назад Отдел защиты прав арендаторов (TPU), мы дали ясно понять, что владельцы жилья, которые преследуют и запугивают жильцов, будут нести за это ответственность, — заявил Губернатор Куомо (Governor Cuomo). — Все жители штата Нью-Йорк заслуживают справедливого к ним отношения, независимо от того, где они родились. Данное соглашение послужит напоминанием арендодателям, что реальные меры будут приняты в случае запугивания жильцов в связи с их происхождением, гражданством либо иммиграционным статусом.

Обвинения против компании Castellan, побудившие TPU провести в прошлом году расследованию этого дела, включали следующее: отказ в продлении аренды квартир; фальшивые суммы на счетах за оплату квартиры при наличии у квартиросъемщиков квитанций об их оплате; направление квартиросъемщикам запросов с требованием предоставить подтверждение дохода и номера социального страхования для определения статуса гражданства, что является незаконными, если арендатор уже проживает в квартире.

Сообщается также о других случаях, в которых работники компании, владеющей недвижимостью, угрожали квартиросъемщикам выселением ввиду иммиграционного статуса или отсутствия документального подтверждения адекватного размера дохода. Квартиросъемщики также подробно описали случаи оказания на них давления с целью принятия ими неадекватного выкупа за съезд с их квартир с регулируемой арендной платой и отказа от своих прав путем подписания документа об урегулировании, составленного только на английском языке и предъявленного для подписания жильцам, которые не могут читать по-английски.

В рамках урегулирования компания Castellan обязана принять следующие меры:

- Нанять инспектора (за счет Castellan и по утверждению отделом TPU) на срок до 3 лет для обеспечения исполнения условий соглашения об урегулировании претензий.
- Создать фонд на сумму \$100 000, находящийся в ведении утвержденного TPU инспектора, для компенсации квартиросъемщиков, подвергшихся противоправным действиям.
- Ввести новые письменные правила и процедуры, касающиеся предыдущих запросов арендодателя о предоставлении жильцами номеров социального обеспечения и подтверждения иммиграционного статуса, и защиты всех нынешних и будущих квартиросъемщиков от возможного будущего злоупотребления и нарушения законов всех уровней — местных, штата и федеральных — о запрещении дискриминации при продаже домов и сдаче квартир (fair housing and anti-discrimination laws).
- Направить всех сотрудников Castellan (за счет компании) на курсы обучения для предотвращения в будущем злоупотреблений в отношении квартиросъемщиков и обеспечения ответственности Castellan за свои действия.
- Разрешить арендаторам, которые могли быть неправомерно выселены или принуждены покинуть свои квартиры, вернуться в аналогичные квартиры.
- Согласиться вести всю коммуникацию и документацию с квартиросъемщиками на двух языках, английском и испанском.

«Не прибегая к суду и иным дорогим и длительным правоохранительным процедурам, TPU заключила первое в своем роде соглашение, которое не только предусматривает контроль за действиями запятнавшего свою репутацию арендодателя, но и содержит

четкое заявление по поводу незаконности его требований о предоставлении жильцами номеров социального обеспечения и подтверждения статуса гражданства», — подчеркнул Даррил С. Таунс (Darryl C. Towns), руководитель и генеральный директор Управления по вопросам жилья и возрождения местных сообществ штата (Нью-Йорк Commissioner/CEO of New York State Homes and Community Renewal, HCR), в ведении которого находится TPU. «Соглашение, о котором объявлено сегодня, посылает нарушающим законы штата арендодателям четкий сигнал о том, что, благодаря усилиям Губернатора, за ними теперь следят гораздо более пристально, и они будут привлекаться к ответственности за неправомерные действия».

Сенатор штата Адриано Эспалья (Adriano Espaillat), который является старшим членом сенатского Комитета по вопросам жилья, строительства и развития микрорайонов (Housing, Construction and Community Development Committee), отметил следующее: «Запугивание со стороны домовладельцев приводит к съезду арендаторов из своих квартир и способствует вымыванию с рынка г. Нью-Йорка критически важного, доступного по ценам жилья. Эксплуатация, запугивание и преследование малоимущих иммигрантов являются шокирующими и предосудительными действиями. Я благодарю Отдел защиты прав арендаторов (Tenant Protection Unit) за неуклонную борьбу с такими злоупотреблениями. Решительные действия Губернатора Куомо помогут защитить уязвимых жителей города Нью-Йорка, я признателен ему за отстаивание интересов жителей квартир с регулируемой арендной платой».

Член Законодательного собрания и председатель Комитета Законодательного собрания по вопросам жилья (Assembly Housing Committee) Кит Райт (Keith Wright) заявил: «Из этих весьма серьезных обвинений явствует, что под угрозу были поставлены безопасность и стабильность свыше 1800 отдельных лиц и семей. Я благодарю Губернатора и отдел TPU за оперативные действия по защите арендаторов жилья и привлечению владельцев недвижимости к ответственности за свои недобросовестные действия».

Работающие с жильцами и иммигрантскими общинами группы поддержки также высоко оценили достигнутое соглашение, создавшее важный прецедент в деле защиты прав арендаторов жилья.

Как отметила старший юрист Отдела реформы гражданского права Бюро юридической помощи неимущим и малоимущим (Attorney in Charge, Civil Law Reform Unit, The Legal Aid Society) Джудит Голдинер (Judith Goldiner), «в течение долгого времени нуждающиеся в защите жильцы мирились с тем, что курятник охраняет лиса. Мы выражаем признательность Губернатору и отделу TPU за их новаторский активный подход к расследованию этих заявлений арендаторов о домогательствах по отношению к ним, который даст им ясно понять, что подобные действия недопустимы».

Созданный Губернатором Куомо в 2012 году отдел TPU начал проактивное обеспечение законов об аренде, которые, после принятых в 2011 году мер по их ужесточению, призваны защищать интересы почти миллиона жителей квартир с регулируемой арендной платой. К настоящему времени отдел TPU провел случайные проверки владельцев зданий,

которые в нарушение закона не регистрировали свою недвижимую собственность в течение последних четырех лет. В рамках ревизии TPU также затребовал от владельцев недвижимости документальное подтверждение работ по улучшению качества квартир, со ссылкой на которые была существенно повышена арендная плата, что привело к выводу квартир из фонда жилья с регулируемой арендной платой. Владельцам жилья, которые не отреагировали на предыдущие запросы отдела TPU о документальном подтверждении работ по улучшению качества квартир, впервые были направлены повестки в суд.

В результате этих действий была проведена ревизия около 500 владельцев недвижимости и около 1100 квартир; почти 2700 зданий с 28 000 квартирами были перерегистрированы и возвращены в фонд жилья со стабильной арендной платой (rent-stabilization rolls). TPU также вернул жильцам переплату на общую сумму свыше \$200 000, которая была взыскана с жильцов без их ведома.

###

Другие новости см. на веб-сайте www.governor.ny.gov
Штат Нью-Йорк | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418