



STATE OF NEW YORK | EXECUTIVE CHAMBER

ANDREW M. CUOMO | GOVERNOR

Для немедленной публикации: 24 апреля 2014 г.

**ГУБЕРНАТОР КУОМО (CUOMO) СООБЩАЕТ О ВЫЗОВЕ В СУД ВЛАДЕЛЬЦА СДАВАЕМОЙ НЕДВИЖМОСТИ, ПОДОЗРЕВАЕМОГО В СИСТЕМАТИЧЕСКОМ НАРУШЕНИИ ПРАВ КВАРТИРОСЪЕМЩИКОВ, РЕГУЛИРУЕМЫХ НОРМАМИ АРЕНДНОЙ ПОЛИТИКИ**

***Группа по защите прав квартиросъемщиков изучает информацию по компании JBI Management, превратившей состояние помещения в нежилое, в результате использования кузнечных молотов с целью разрушения кухни и ванных комнат***

Губернатор Эндрю М. Куомо (Andrew M. Cuomo) сегодня сообщил о том, что компания по защите прав квартиросъемщиков штата Tenant Protection Unit (TPU) передала вызов в суд компании JBI Management, который стал результатом расследования, проведенного в соответствии с полученными обвинениями в попытках выселения в принудительном порядке квартиросъемщиков в Бруклине (Brooklyn) из занимаемого ими, в соответствии с нормами арендной политики, жилого помещения, путем создания опасных условий для жизни.

«Подобные действия являются не только непорядочными, но и незаконными, поскольку владельцы сдаваемой недвижимости не вправе сдавать помещения без водопроводного водоснабжения и функционирующей ванной либо кухни, — сказал Губернатор Куомо (Cuomo), — Два года назад нами была создана компания Tenant Protection Unit, задачей которой является защита прав квартиросъемщиков, регулируемых нормами арендной политики, от незаконных действий владельцев недвижимости, направленных на выселение квартиросъемщиков из арендуемых ими квартир. Сегодня мы четко заявляем, что подобное поведение не будет сходиться с рук, и мы будем принимать решительные меры для того, чтобы обеспечить защиту и безопасность семьям Нью-Йорка».

Компания JBI Management, главными исполнительными директорами которой являются Джоэль (Joel) и Аарон Израэль (Aaron Israel) владеют десятью зданиями в Бруклине (Brooklyn). Действия компании TPU, направленные против владельцев недвижимости, основываются на жалобах, полученных от квартиросъемщиков арендного жилищного фонда, арендуемых помещением в зданиях компании JBI, расположенных в быстро реконструируемых районах Виллиамсбурга

Russian

(Williamsburg), Гринпойнта (Greenpoint) и Бушвика (Bushwick). Рабочие, без каких-либо разрешающих документов, зашли в указанные помещения под предлогом выполнения ремонтных работ, и затем, используя кузнечные молоты, превратили арендуемое жилье в нежилые помещения, разрушив кухни и ванные.

Дэррил С. Таунс (Darryl C. Towns) , Руководитель/главный исполнительный директор Департамента восстановления жилищного фонда и общественных ресурсов (New York State Homes and Community Renewal, HCR), включающего в свой состав компанию TPU сказал: «Очевиден факт нарушения требований арендодателем к организации процесса реконструкции: данные апартаменты были разрушены без учета требований к целостности конструкции, а также правил соблюдения безопасности в отношении квартиросъемщиков. Губернатор обязал департамент HCR через компанию TPU реализовать задачу защиты квартиросъемщиков от противоправных действий владельцев недвижимости, которые намереваются в агрессивной форме и незаконным путем вывести арендуемые помещения из области действия арендного контроля. Поскольку мы знаем о том, что владельцы сдаваемой недвижимости обязаны следовать нормам закона, мы должны принять меры против тех, кто открыто его нарушает».

Квартиросъемщики, проживающие в объектах собственности компании JVI в Бруклине (Brooklyn) обратились за помощью к компании TPU в связи с непредоставлением основных услуг и точной информации по срокам их возобновления со стороны владельца сдаваемой недвижимости. Бюро по вопросам аренды недвижимости (Office of Rent Administration) при HCR уже приняло решение о выдаче ордера на аренду с указанной стоимостью арендованного помещения в размере 1 доллара для квартиросъемщиков, подавших заявки, что является законным способом снижения арендной платы для квартиросъемщиков до 1 доллара в месяц за отсутствие обязательных услуг до полного разрешения вопроса.

Обвинения, послужившие поводом для вызова в суд:

- Намеренное разрушение арендуемых помещений владельцем арендуемой недвижимости, что в некоторых случаях привело к необходимости семьям с детьми и пожилым родителям либо переезжать в приюты для бездомных в зимние месяцы, либо жить в крайне опасных условиях.
- Наем агентов, прибегающих к запугиванию, включая незаконное выселение квартиросъемщиков.

За несколько недель, до сегодняшнего события, группа специальных государственных организаций и адвокаты квартиросъемщиков обратились к Губернатору с просьбой оказать помощь в принятии справедливого и целесообразного решения для квартиросъемщиков компании JVI . Объединенная группа специалистов включает в себя сотрудников федеральных и местных избранных органов власти; фирмы, предоставляющие юридические услуги, а также; а также адвокатские организации, представляющих интересы квартиросъемщиков.

Член конгресса Нидия Веласкес (Nydia Velázquez) сказала: «Я аплодирую группе TPU, созданной при Губернаторе Куомо (Cuomo) и всем другим адвокатам и организациям, представляющим интересы квартиросъемщиков за их труд, направленный на защиту и сохранении безопасности и доступности, арендованного ими жилья».

Председатель Управления по сохранности и развитию жилого фонда Нью-Йорка (New York City Department of Housing Preservation and Development, HPD) Вики Бин (Vicki Been) сказала: «Администрация Де Блазио (de Blasio) максимально максимально отнеслась к представленным обвинениям, и группа HPD активно работает с местными избранными должностными лицами, организациями и адвокатами, защищающими интересы квартиросъемщиков, с целью привлечения г-на Исаэля (Israel) к ответственности за совершенные действия. Мы выражаем благодарность губернатору Куомо (Cuomo) и компании TPU, за оказанную нам помощь и ждем с нетерпением возможности продолжить наше сотрудничество в будущем».

Сенатор штата Мартин Дилан (Martin Dilan) сказал: «Многие из этих зданий расположены в моем административном округе, и я крайне серьезно отнесся к данным выдвинутым обвинениям. Владельцы сдаваемой недвижимости должны понимать, что они не имеют права нарушать права проживающих длительный период времени согласно договору, добросовестных квартиросъемщиков с целью извлечения выгоды незаконным путем. Я выражаю благодарность губернатору Куомо (Cuomo) за его уверенную поддержку мер по защите и сохранению фонда аренды жилья в Нью-Йорке».

Брент Мельтцер (Brent Meltzer), один из директоров компании Housing Unit, созданной при организации Legal Services NYC – программы Бруклина (Brooklyn) сказал: «За более чем десять лет работы по представлению интересов квартиросъемщиков, я никогда не сталкивался подобным отвратительным поведением со стороны владельца сдаваемого жилья. Данный субъект продемонстрировал полное безразличие к обеспечению полноценных условий проживания для его квартиросъемщиков. Я призываю штат к принятию адекватных мер и с нетерпением жду продолжения нашего сотрудничества».

Роландо Гузман (Rolando Guzman), заместитель директора корпорации Community Preservation), созданной в рамках альянса St. Nick's Alliance, сказал: «Мы приветствуем участие Губернатора Куомо (Cuomo) и группы TPU в принятии мер по предотвращению действий, направленных на разрушение жилых помещений, занимаемых арендаторами в соответствии с нормами арендной политики».

Компания TPU была создана Губернатором Куомо (Cuomo) в 2012 г. и в течении двух лет с начала своей деятельности, ее сотрудникам и аудиторам удалось выявить 29000 не зарегистрированных объектов недвижимости и восстановить их в реестре арендуемой недвижимости.

С момента своего создания компания TPU также:

- Провела проверку ремонтных работ, направленных на улучшение состояния индивидуальных объектов недвижимости (Individual Apartment Improvements, IAI), с требованием приведения выставленных счетов в соответствие с качеством предлагаемых жилищных условий, поскольку эти работы могут привести к повышению стоимости арендуемого жилья выше критической отметки в 2500 долларов, выходя за рамки существующих норм.
- Провела работу по заключению договоров об урегулировании ценовой политики, возвратив квартиросъемщикам порядка четверти миллиона переплаченных ими средств.
- Объявила первое решение, принятое против владельца сдаваемой недвижимости, причиняющего постоянное беспокойство и запугивающего испаноговорящих квартиросъемщиков в январе 2014 г.
- Оказывала Департаменту восстановления жилищного фонда и общественных ресурсов (New York State Homes and Community Renewal, HCR) помощь в установлении прав претендентов на получение государственных займов/грантов/налоговых кредитов для потенциальных владельцев сдаваемой недвижимости путем изучения и проверки данных их финансовой состоятельности и имеющихся ипотечных кредитов на предмет использования заемного капитала для увеличения прибыли в рамках их портфолио либо обвинений в постоянной смене квартиросъемщиков в использовании практики запугивания.
- В начале 2014 г. ввела в действие новые правила, регулирующие отношения в рамках аренды жилья, с целью соответствия новым законам об аренде путем: проверки расходов на ремонт жилых помещений; повышения порога дерегуляции в отношении максимальной стоимости арендованного жилья; повышения порога доходности; ограничения количества компенсаций за простой до одной в год, лишаящего арендодателя права на заселение и выселение из арендуемого жилья по несколько раз в год — с единственной целью получения еще одной компенсации за простой и повышения стоимости арендуемого жилья за рамки лимита в 2500 долларов.

Деятельность компании TPU, наравне с ужесточением законов об аренде 2011 году, вернулась к практике дерегуляции, благодаря чему число объектов недвижимости, исключаемых из системы, сократилось. Совместно со строительством субсидируемых Департаментом HCR 6000 объектов, регулируемых нормами стабильной арендной политики, с 2011 года число таких объектов в штате возрастает.

###

Другие новости см. 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