



STATE OF NEW YORK | EXECUTIVE CHAMBER

ANDREW M. CUOMO | GOVERNOR

Для немедленной публикации: 20 августа 2014 г.

**ГУБЕРНАТОР КУОМО (CUOMO) СООБЩАЕТ О ВЫЗОВЕ В СУД ВЛАДЕЛЬЦА СДАВАЕМОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ОБВИНЯЕМОГО В НАРУШЕНИИ ПРАВ СЪЕМЩИКОВ ЖИЛЬЯ, РЕГУЛИРУЕМОГО НОРМАМИ АРЕНДНОЙ ПОЛИТИКИ**

***Группа по защите прав квартиросъемщиков (Tenant Protection Unit) ведет расследование на объектах недвижимости Marolda Properties на предмет выяснения фактов необоснованного выселения жильцов главным образом азиатского происхождения, арендующих жилье на длительный срок***

Губернатор Эндрю М. Куомо (Andrew M. Cuomo) сегодня объявил о том, что Группа по защите прав квартиросъемщиков штата Нью-Йорк (New York State's Tenant Protection Unit) вызвала в суд представителей компании Marolda Properties в рамках расследования случаев предположительного запугивания квартиросъемщиков в Нижнем Манхэттене (Lower Manhattan). Вызов в суд повесткой по широкому ряду вопросов предусмотрен с целью выяснения характера и практики взаимоотношений между арендодателем и квартиросъемщиками на объекте Marolda, проверки обвинений в запугивании квартиросъемщиков, а также утверждений о попытках злоупотребления полномочиями со стороны арендодателя в отношении американцев азиатского происхождения, проявлявшегося в попытках их выселения из квартир, регулируемых нормами арендной политики.

«Ни один житель Нью-Йорка не может жить в постоянном страхе преследования со стороны арендодателя, и сегодня мы принимаем меры, которые помогут нам защитить тысячи ньюйоркцев от подобных случаев злоупотребления положением, — сказал Губернатор Куомо (Cuomo), — Этот случай особенно вопиющ, поскольку целью нападков арендодателя являются многочисленные квартиросъемщики пожилого возраста, для которых английский язык не является родным, и это абсолютно неприемлемо для штата Нью-Йорк. Группа по защите прав квартиросъемщиков была создана для защиты лиц, проживающих в арендуемых квартирах, от арендодателей, которые пытаются нарушить нормы арендной политики штата, и моя администрация продолжит расследование случаев предполагаемого злоупотребления положением, о которых стало известно правосудию».

Компания Marolda является крупным арендодателем, действующим на территории города Нью-Йорк, во владении которого находятся более 70 объектов арендуемой недвижимости, включающих в себя порядка 1700 квартир, расположенные на территории всех пяти градообразующих районов метрополии Нью-Йорка и в округе Уэстчестер (Westchester). Компания владеет объектами недвижимости в городе Нью-Йорк на протяжении нескольких десятилетий, и в недавнем прошлом расширила свои активы за счет приобретения многочисленных объектов недвижимости в Китайском квартале (Chinatown) и в Нижнем Ист-Сайде (Lower East Side). В соответствии с заявлениями квартиросъемщиков, представители компании Marolda прибегали к запугиванию и неправомерным тактикам взаимодействия с квартиросъемщиками, чтобы вынудить последних покинуть занимаемые ими квартиры, в частности: отказывали в предоставлении базовых услуг, отказывались продлевать договоры аренды вопреки требованиям арендной политики штата, что приводило к большому количеству случаев выселения, и заставляли квартиросъемщиков принимать невыгодные условия выкупа.

Руководитель/генеральный директор Управления восстановления жилищного фонда и общественных ресурсов штата Нью-Йорк (New York State Homes and Community Renewal) Даррил Таунс (Darryl C. Towns) сказал: «Сегодняшнее заявление является еще одним доказательством того, что Группа по защите прав квартиросъемщиков (Tenant Protection Unit) продолжает пристально следить за ситуацией и принимать активное участие в расследовании случаев мошенничества и запугивания квартиросъемщиков. Благодаря Губернатору и Группе по защите прав квартиросъемщиков арендодатели, которые пытаются нарушить нормы системы, не смогут только по одному своему желанию выселять квартиросъемщиков, не обосновав своих неправомерных претензий. В то время как большинство арендодателей работают добросовестно и обеспечивают соответствие нормам законодательства, мы, тем не менее, должны защитить квартиросъемщиков от недобросовестных субъектов, старающимся извлечь неправомерную выгоду из отношений с квартиросъемщиками, принадлежащими к социально уязвимым группам населения».

В сотрудничестве с квартиросъемщиками и их сторонниками, в частности с Комитетом общин американцев азиатского происхождения против расового насилия (Committee against Anti-Asian Violence Organizing Asian Communities), адвокатской конторой MFY Legal Services, правозащитной организацией Asian Americans for Equality, организациями University Settlement и Cooper Square Committee, Группа по защите прав квартиросъемщиков провела опрос среди квартиросъемщиков, бездоказательно проинформированных о нарушении ими условий арендных договоров на основании того, что их основное место жительства находилось по другим адресам. Используя только сходство фамилий в качестве доказательства проживания лиц по другим адресам, компания Marolda предписывала отдельным жильцам и семьям покинуть занимаемые квартиры, не смотря на то, что на протяжении десятков лет те проживали только в квартирах арендодателя.

В одном из случаев в ходе предварительного расследования были выявлены факты отказа компании Marolda в продлении действия договора аренды восьмидесятилетней женщине с угрозой выселения на основании того, что ее уже давно не видели на территории объекта, и она

не является его жительницей. Заявления представителей Marolda о том, что пожилая женщина не являлась жительницей занимаемой квартиры, опровергались тем, что она является полноправным и активным членом территориального общества пожилых людей и местной религиозной организации и прожила в квартире более 40 лет.

В другом подобном случае компания Marolda направила семье вызов в суд по жилищным вопросам на основании того, что основное место жительства семьи находится по другому адресу, не смотря на то, что семья прожила в занимаемой квартире в течение нескольких десятилетий, имеет несовершеннолетних детей, посещающих местную школу, и не связана с жильем, расположенным по другим адресам.

Спикер Нижней палаты Законодательного собрания Шелдон Сильвер (Sheldon Silver) сказал: «Защита прав съемщиков жилья, регулируемого нормами арендной политики, и обеспечение доступного жилья представителям территориальных сообществ Китайского квартала (Chinatown) и Нижнего Ист-Сайда (Lower East Side) всегда были для меня задачами с наивысшим приоритетом. Мы не потерпим преследований и угроз в адрес квартиросъемщиков; в то же время, намеренное и целенаправленное запугивание и преследование американцев азиатского происхождения является абсолютно недопустимым. Многие пожилые люди и семьи смогли остаться жить в своих районах благодаря нашей бескомпромиссной политике защиты арендаторов. От имени законодательной власти хочу заявить о том, что мы из года в год успешно работаем на усиление и обеспечение защиты норм регулирования отношений между арендодателями и арендаторами, и сегодняшнее заявление является важной вехой на этом пути. Я хочу поблагодарить Губернатора Куомо (Cuomo) и Группу по защите прав квартиросъемщиков за их усилия в деле отстаивания интересов социально-уязвимых квартиросъемщиков по всему штату».

Сенатор Дэниел Скуадрон (Daniel Squadron) сказал: «Одним из наиболее важных вопросов, характерных для Китайского квартала (Chinatown) и Нижнего Ист-Сайда (Lower East Side), является доступность. Поэтому, когда арендодатели, подобные Marolda, прибегая к запугиванию, пытаются выселить квартиросъемщиков из жилья, регулируемого нормами арендной политики, мы должны сделать все, что от нас зависит, для того, чтобы остановить такую практику. Я аплодирую Губернатору Куомо (Cuomo), Группе по защите прав квартиросъемщиков, а также самим квартиросъемщикам и поддерживающим их организациям, в частности Committee Against Anti-Asian Violence, Cooper Square Committee, MFY Legal Services, Asian Americans for Equality и University Settlement, за работу над расследованием случаев запугивания квартиросъемщиков представителями компании Marolda. Такая практика должна прекратиться».

Член Муниципального совета Маргарет Чин (Margaret Chin) сказала: «Мы рады тому, что имеем возможность работать с квартиросъемщиками, прочими общественными группами и Губернатором над привлечением этого недобросовестного арендодателя к ответственности за свои деяния. Мы ознакомились с целым рядом шокирующих историй квартиросъемщиков и удовлетворены тем, что Группа по защите прав квартиросъемщиков приняла меры, направленные на защиту членов этой территориальной общины».

Майкл Гринтал (Michael Grinthal), контролирующий специалист адвокатской конторы MFY Legal Services, Inc., сказал: «MFY приветствует партнерские отношения с эффективными государственными исполнительными структурами, такими как Губернаторская Группа по защите прав квартиросъемщиков. Деятельность Группы существенно поможет нам в наших усилиях и поддержит квартиросъемщиков, отстаивающих свои права».

Кети Денг (Cathy Dang), исполнительный директор Комитета общин американцев азиатского происхождения против расового насилия (Committee against Anti-Asian Violence Organizing Asian Communities), сказала: «Попытки Фреда Маролда (Fred Marolda) выбросить на улицу восьмидесятилетнюю женщину, чья общественная жизнь ограничена пятью-шестью кварталами вокруг ее дома, в котором она прожила более 40 лет, абсолютно неприемлемы и бессовестны. Действия Маролда (Marolda) это плевок в лицо самой истории Китайского квартала (Chinatown) и Нижнего Ист-Сайда (Lower East Side), общины которых сформированы иммигрантами, живущими в бюджетном жилье и вносящими свой вклад в культурно-этническое многообразие города Нью-Йорка. Спасибо вам, Группа по защите прав квартиросъемщиков, за все, что вы делаете».

Группа по защите прав квартиросъемщиков (Tenant Protection Unit) была создана Губернатором Куомо (Cuomo) в 2012 году. С момента своего создания специалисты, следователи, аудиторы и юристы Группы восстановили в списках жилья, регулируемого нормами арендной политики, более 32000 квартир, не зарегистрированных владельцами, сэкономив для штата сотни миллионов долларов, затрачиваемых на восстановление и реконструкцию жилого фонда.

С момента своего создания компания Группа по защите прав квартиросъемщиков также:

- Провела проверку заявок арендодателей на проведение ремонтных работ, направленных на улучшение состояния индивидуальных объектов недвижимости (Individual Apartment Improvements, IAI), с требованием приведения выставленных счетов в соответствие с реальной стоимостью ремонтных работ, поскольку эти работы могут привести к повышению стоимости арендуемого жилья выше критической отметки в 2500 долларов, что позволит вывести квартиру из реестра жилья, регулируемого нормами арендной политики.
- Инициировала проведение аудиторских проверок, которые привели к возмещению средств на сумму более 600000 долларов квартиросъемщикам, не подозревавшим, что они платят больше, чем полагается в соответствии с нормами арендной политики.
- Объявила об историческом решении, вынесенном судом в январе 2014 года, в отношении арендодателя, который запугивал арендаторов и угрожал квартиросъемщикам, не в достаточной мере владеющим английским языком, снимающим жилье в районе верхнего Манхэттена (Upper Manhattan).
- Оказывала Департаменту восстановления жилищного фонда и общественных ресурсов штата Нью-Йорк (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.

- Сотрудничала с целым рядом муниципальных компетентных организаций в направлении формирования объединенной оперативной команды, занимающейся вопросами дерегуляции и демонтажа жилищного фонда, регулируемого нормами арендной политики, в Северном Бруклине (North Brooklyn) и других районах города.
- 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 дополнительных компенсаций за простой и повышения, которые могут привести к выходу стоимости арендуемого жилья за порог подотчетности нормам арендной политики, соответствующий 2500 долларов.

Деятельность Группы по защите прав квартиросъемщиков, наравне с ужесточением Губернатором Куомо (Cuomo) законов об аренде 2011 году, привела к качественным изменениям на уровне реализации практики дерегуляции, благодаря чему число объектов недвижимости, исключаемых из системы, сократилось. С учетом строительства субсидируемых Департаментом восстановления жилищного фонда и общественных ресурсов штата Нью-Йорк 6000 объектов, регулируемых нормами арендной политики, можно говорить о том, что с 2011 года количество 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

\*\*\*\*\*

**WE WORK FOR THE PEOPLE**  
PERFORMANCE \* INTEGRITY \* PRIDE