



STATE OF NEW YORK | EXECUTIVE CHAMBER

ANDREW M. CUOMO | GOVERNOR

Для немедленной публикации: 8 октября 2014 г.

**ГУБЕРНАТОР КУОМО (CUOMO) ОБЪЯВЛЯЕТ О ДОСТИЖЕНИИ СОГЛАШЕНИЯ С БРУКЛИНСКИМ АРЕНДОДАТЕЛЕМ, ПРИЗВАННОГО ПОЛОЖИТЬ КОНЕЦ ПРИТЕСНЕНИЮ СЪЕМЩИКОВ ЖИЛЬЯ, ПРОЖИВАЮЩИХ В КВАРТИРАХ С РЕГУЛИРУЕМОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТОЙ**

*Арендодатель подписал детальное соглашение с Отделом по защите прав арендаторов (Tenant Protection Unit, TPU) о защите прав арендаторов в Центральном Бруклине (Brooklyn), которыми в большей мере являются афроамериканские арендаторы и арендаторы карибского происхождения*

Губернатор Эндрю М. Куомо (Andrew M. Cuomo) объявил сегодня о том, что Отдел по защите прав арендаторов (Tenant Protection Unit) штата подписал соглашение, которое положит конец сообщениям о преследованиях и запугиваниях долгосрочных арендаторов, проживающих в квартирах с регулируемой арендной платой в некоторых жилых зданиях, расположенных в районах Бруклина (Brooklyn) Флэтбаш (Flatbush) и Краун-Хэйтс (Crown Heights). Владелец этих зданий, Ешая Вассерман (Yeshaya Wasserman), был предположительно замешан в особо оскорбительном поведении и грубом нарушении законов об аренде.

«Каждый человек заслуживает безопасного, доступного места для жизни и наша администрация не допустит, чтобы арендодатели преследовали и запугивали жильцов своих домов», — сказал губернатор Куомо (Cuomo). «Мы создали Отдел по защите прав арендаторов (Tenant Protection Unit), чтобы дать понять всем арендодателям, что государство будет привлекать их к ответственности за свои действия. Это постановление является жестким, справедливым и должно служить напоминанием, что наша администрация не боится постоять за всех жителей Нью-Йорка».

Действия, описанные в договоре, затрагивают всю сферу деятельности Вассермана (Wasserman) и включают в себя: изменения политики и процедур для владельца бизнеса в целях обеспечения в будущем соблюдения законов об аренде; мониторинг деятельности арендодателя на срок до трех лет независимым наблюдателем за счет владельца и создание фонда для выплаты компенсации жильцам, пострадавшим от грубого обращения. Подобное соглашение TPU ранее подписал и с компанией по управлению недвижимостью Castellan Real Estate Partner, [губернатор Куомо \(Cuomo\) объявил о его подписании в январе](#).

Russian

«TPU вновь на высоте», — сказал Дэррил С. Таунс (Darryl C. Towns), Управляющий и главный исполнительный директор Управления по вопросам восстановления жилого фонда и территориальных сообществ штата Нью-Йорк (New York State Homes and Community Renewal, HCR), куда входит и TPU. «В условиях быстро меняющихся районов города Нью-Йорк, сегодняшнее заявление свидетельствует о продолжении плодотворной работы TPU и поможет остановить потерю доступного жилья в районах, где проживает рабочий и средний класс, путем борьбы с беззаконностью и обеспечением того, чтобы долгосрочные арендаторы могли оставаться в своих домах, если они того пожелают. Арендодатели, которые нарушают законы штата по арендной политике, должны знать о том, что, благодаря усилиям губернатора и TPU, за ними следят, и они будут привлечены к ответственности».

В октябре 2013 года TPU отправил повестку о вызове в суд Вассерману (Wasserman), арендодателю, который, по имеющимся сообщениям, нарушал права долгосрочных арендаторов, проживающих в квартирах с регулируемой арендной платой, в районах Флэтбаш (Flatbush) и Краун-Хэйтс (Crown Heights). Для повестки в суд потребовались документы и записи, относящиеся к жилому комплексу Homewood Gardens и семи другим домовладениям, включающим в себя приблизительно 180 объектов, находящихся в собственности и под управлением Вассермана (Wasserman).

Долгосрочные арендаторы в Homewood Gardens (651-667 Brooklyn Avenue, 652-668 Brooklyn Avenue и 416-444 Hawthorne Street), большинство из которых являются афроамериканцами или выходцами из Карибского бассейна, связались с TPU через Коалицию арендаторов Флэтбаш (Flatbush Tenant Coalition). Они утверждали, что арендодатель ущемлял их права, не оплачивая чеки на оплату аренды, оказывая давление на арендаторов, требуя от них освободить свои квартиры, и угрожая арендаторам судебными разбирательствами по несерьезным поводам.

TPU отметил, что от такой практики в основном страдают долгосрочные арендаторы, некоторые из которых жили в своих квартирах в течение более двадцати лет, и создали прочное и сплоченное сообщество. Их обвинения касались того, что арендодатель удерживал и не оплачивал чеки на оплату аренды (надеясь, что жильцы не смогут оплатить необходимую арендную плату, что в конечном итоге привело бы к разбирательству в жилищном суде), игнорировал и задерживал запросы на ремонт, делал некачественный ремонт или предлагал незначительные откупные для того, чтобы арендаторы покинули свои квартиры.

Кроме того, в апреле 2014 года, жильцы Homewood Gardens, в основном чернокожие, подали иск в федеральный суд гражданских прав, утверждая, что Вассерман (Wasserman) пытался заставить их платить более высокую арендную плату, чем платили её более состоятельные белые арендаторы. Это дело, поступившее из фирмы «Юридические услуги Южного Бруклина» (South Brooklyn Legal Services), не входит в сегодняшнее заявление TPU и продолжается до сих пор. В рамках соблюдения разработанного на широкой основе корпоративной модели соглашения TPU, Вассерман (Wasserman) и его фирма обязаны предпринять следующие действия:

- **Нанять наблюдателя** (оплачивается Вассерманом (Wasserman) и утверждается TPU) на срок до трех лет для обеспечения соблюдения новых политик и процедур мирового соглашения. Наблюдатель будет вести аудит всех арендных плат, установленных арендодателем, следя за незанятым жильем, чтобы убедиться, что доступные квартиры остаются в системе в случае необходимости. Как и само соглашение в целом, TPU включает в компетенцию наблюдателя весь комплекс зданий арендодателя, в том числе те, которые он может приобрести в ходе срока действия соглашения.
- **Создать фонд на сумму \$60 000**, находящийся в ведении утвержденного TPU наблюдателя, для компенсации квартиросъемщиков, подвергшихся противоправным действиям.
- **Создать новые письменные бизнес-политики и процедуры**, касающиеся предыдущих недобросовестных действий арендодателя, и защищать всех настоящих и будущих арендаторов от возможных будущих злоупотреблений и нарушений закона.
- **Направить всех сотрудников компании** (за счет Вассермана (Wasserman)) на курсы обучения для предотвращения в будущем злоупотреблений в отношении квартиросъемщиков и обеспечения ответственности за свои действия.

Член Верхней палаты Законодательного собрания Кит Л. Т. (Keith L.T.) Райт (Wright), председатель Жилищного комитета Законодательного собрания штата Нью-Йорк (New York State Assembly Housing Committee), сказал: «Я решительно поддерживаю защиту прав арендаторов против недобросовестных арендодателей, которые угрожают доступности нашего жилого фонда. Созданное губернатором TPU — это именно то, в чём нуждаются и чего заслуживают жители штата Нью-Йорк. Я благодарю губернатора и TPU за оперативные действия по защите арендаторов жилья и привлечению владельцев недвижимости к ответственности за свои недобросовестные действия».

Член Верхней палаты Законодательного собрания Карим Камара (Karim Camara), председатель законодательного органа для граждан афроамериканского, латиноамериканского, пуэрториканского и азиатского происхождения, чей избирательный округ содержит множество зданий, принадлежащих Вассерману (Wasserman), сказал: «Именно поэтому я лично поддерживал деятельность созданного губернатором TPU в Законодательном собрании — потому что он защищает жителей всего Нью-Йорка. Продолжайте в том же духе, TPU».

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

Эдвард Джозефсон (Edward Josephson), директор по судебным разбирательствам фирмы «Юридические услуги Южного Бруклина» (South Brooklyn Legal Services) сказал: «Мы счастливы работать с TPU, чтобы бороться с этим видом дискриминации и оскорбительным поведением в

районах Бруклина (Brooklyn), чтобы защитить местные сообщества и квартиросъёмщиков, проживающих здесь долгое время. Мы не потерпим притеснений со стороны арендодателей, которые нарушают закон. Сейчас у всех квартиросъёмщиков, которые страдают от недобросовестных арендодателей, есть еще одна защита в лице губернатора Куомо (Cuomo) и его Отдела защиты прав арендаторов (Tenant Protection Unit)».

Ага Тройняк (Aga Trojniaк), представительница Коалиции квартиросъёмщиков Флэтбуш (Flatbush Tenant Coalition), которая взаимодействовала с TPU в рамках расследования, подчеркнула: «Для квартиросъёмщиков, которые страдали от притеснений и боролись с ними, тот факт, что ведомство TPU губернатора Куомо (Cuomo) провело расследование, принес огромное облегчение. Однако это облегчение не только для квартиросъёмщиков одного недобросовестного арендодателя. Оно распространяется и на других квартиросъёмщиков, которые могут терпеть такие же притеснения со стороны своих арендодателей, злоупотребляющих их правами. Благодаря губернатору, у арендаторов жилья и адвокатов сейчас есть еще одно средство для получения помощи».

Бенджамин Дульчин (Benjamin Dulchin), Исполнительный директор компании Association for Neighborhood and Housing Development, сказал: «Я благодарен губернатору и TPU за то, что они встали на путь защиты арендаторов этих зданий и осознали необходимость принять меры для борьбы с вытеснением жильцов, проживающих тут долгое время. Крайне важно, чтобы правительство ввело в действие законы, регулирующие положения об аренде, чтобы сохранить съёмщиков жилья в своих домах. Я с нетерпением жду продолжения работы с губернатором и TPU, чтобы бороться с этой проблемой и обновить законы штата, регулирующие положения об аренде в 2015 г.».

TPU был создан Губернатором Куомо (Cuomo) в 2012 г., и спустя два года после его создания исследователи, аудиторы и юристы внесли в реестр регулируемого жилья более 33 000 квартир, не зарегистрированных владельцами недвижимости, и восстановили в соответствии с нормами по регулированию арендной политики, сохранив таким образом для штата сотни миллионов долларов на восстановление и реконструкцию жилого фонда. Общая модель проведения исследований и заключения соглашения TPU под названием «пример и практика» (“pattern-and-practice”), была успешной в районах, где владельцы недвижимости имеют сильный стимул к повышению арендной платы и вытесняют долгосрочных арендаторов незаконным путём.

С момента своего создания Отдел по защите прав арендаторов также:

- **Начал первый массовый аудит владельцев недвижимости**, который принимает их заявки на улучшение состояния индивидуальных объектов недвижимости (Individual Apartment Improvements, IAI) и требует предоставления детальных счетов для обоснования реальной стоимости любого улучшения. Эти дополнительные улучшения могут быть использованы для повышения арендной платы выше максимума в \$2500, что

позволит вывести квартиру из реестра жилья, регулируемого нормами арендной политики.

- **Инициировал проведение аудиторских проверок, которые привели к возмещению средств на сумму более \$600 000** квартиросъемщикам, не подозревавшим, что они платят больше, чем полагается в соответствии с нормами арендной политики.
- **Объявил об историческом решении, вынесенном судом в январе 2014 г.**, в отношении арендодателя, который запугивал арендаторов и угрожал квартиросъемщикам, не в достаточной мере владеющим английским языком, снимающим жилье в районе Верхнего Манхэттена (Upper Manhattan).
- **Оказывал Управлению по вопросам восстановления жилого фонда и территориальных сообществ 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 с использованием практики запугивания.
- **Сотрудничал 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.
- **Ввел в действие новые правила, регулирующие отношения в рамках аренды жилья**, начиная с 2014 г., 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, составляющий \$2500.

Деятельность Отдела по защите прав арендаторов, 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. Число таких объектов в штате, по мере строительства субсидируемых Департаментом HCR 6000 объектов, регулируемых нормами стабильной арендной политики, 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