



**Built to Lead**

Для немедленной публикации: 02.11.2016

ГУБЕРНАТОР ЭНДРЮ М. КУОМО

**ГУБЕРНАТОР КУОМО (CUOMO) И ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПРОКУРОР ШНАЙДЕРМАН (SCHNEIDERMAN) ВЫДВИНУЛИ ИСК ПРОТИВ АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ ЗА ПРЕСЛЕДОВАНИЯ АРЕНДАТОРОВ В Г. НЬЮ-ЙОРК (NEW YORK CITY)**

*Совместное расследование Отдела защиты прав арендаторов жилья (Tenant Protection Unit, TPU) при губернаторе и Генерального прокурора привело к выдвижению обвинений в мошенническом и противоправном поведении, а также преследованиях со стороны владельцев сдаваемой в аренду недвижимости в Чайна-тауне (Chinatown) и Нижнем Ист-Сайде (Lower East Side)*

*Ответчикам предъявлены обвинения в мошеннических процессуальных действиях с целью заставить арендаторов с регулируруемыми договорами аренды отказаться от своих прав*

*С момента своего создания Отдел защиты прав арендаторов жилья (Tenant Protection Unit) взыскал более 2,8 млн долларов излишне начисленных арендных платежей и повторно зарегистрировал свыше 53 000 квартир, неправомерно выведенных из регулирования*

Сегодня губернатор Эндрю М. Куомо (Andrew M. Cuomo) и Генеральный прокурор Эрик Шнайдерман (Eric T. Schneiderman) объявили о возбуждении иска против Marolda Properties, Inc., расположенного на Манхэттене (Manhattan) агентства недвижимости, осуществляющего управление многоквартирными жилыми домами, и владельцев этих домов. Иск стал результатом совместного расследования, проведенного Управлением Генерального прокурора и Отделом защиты прав арендаторов жилья (Tenant Protection Unit) губернатора Куомо (Cuomo). Расследование методов работы ответчиков было изначально [инициировано](#) Отделом защиты прав арендаторов жилья (Tenant Protection Unit) Управления по восстановлению жилья и населенных пунктов штата Нью-Йорк (New York State Division of Housing and Community Renewal) после получения жалоб от различных некоммерческих организаций, работающих с арендаторами. На основании судебного запроса TPU были проанализированы случаи преследования арендаторов компанией Marolda и обвинения в попытках принудительного выселения жильцов азиатско-американского происхождения, имеющих долгосрочные регулируемые договора, из арендованного жилья.

«Наша администрация беспощадна к тем, кто пытается нарушить права арендаторов и использовать угрозы и преследование для отказа им в защите, гарантированной законом, — **заявил губернатор Куомо (Cuomo)**. — Мы создали Отдел защиты прав арендаторов жилья (Tenant Protection Unit), чтобы представлять интересы таких арендаторов и, как демонстрирует сегодняшний пример, будем продолжать искоренять подобные недобросовестные методы работы и создавать более безопасный, справедливый и доступный штат Нью-Йорк для всех нас».

«Ни один арендатор не должен сталкиваться с отсутствием безопасности, преследованием, незаконным выселением и другими нарушениями жилищного законодательства и законодательства об аренде, — **заявил Генеральный прокурор Шнайдерман (Schneiderman)**. — К сожалению, некоторые арендодатели считают, что с помощью таких методов они могут принудительно выселить арендаторов из своих квартир, а затем повысить арендную плату. Мое Управление будет продолжать сотрудничать с TPU и другими правительственными службами, делая все, что в наших силах, чтобы положить конец подобным противоправным методам».

В иске, поданном в Верховный суд штата Нью-Йорк (New York State Supreme Court), говорится, что компания Marolda Properties и другие ответчики пытались неправомерно выселить арендаторов, проживающих на основании договоров с регулируемой арендной платой, направляя им уведомления и подавая иски в жилищный суд с неправомерными заявлениями о том, что арендаторы не использовали жилые помещения в качестве основного места жительства. В исковом заявлении также указано, что обвиняемые отказывались возобновить арендные договора жильцов в соответствии с законом, назначали завышенные цены и не отчитывались по арендным платежам, вносимым жильцами, не проводили необходимый капитальный и косметический ремонт надлежащим образом и осуществляли другие мошеннические и репрессивные действия, связанные с преследованием жильцов. В исковом заявлении выражено требование о вынесении судебного приказа, запрещающего ответчикам применять такие методы работы в будущем, обязывающего их компенсировать ущерб и/или убытки пострадавшим арендаторам, вернуть доходы, полученные такими незаконными методами, заплатить штрафы за противоправные действия, разработать политики поведения для своих сотрудников и привлечь независимого администратора для надзора за соблюдением требований законодательства.

**Руководитель Управления по восстановлению жилья и населенных пунктов штата Нью-Йорк (New York State Homes and Community Renewal) Джеймс С. Рубин (James S. Rubin):** «Это совместное расследование Отдела защиты прав арендаторов жилья (Tenant Protection Unit) при губернаторе и Генерального прокурора применяет все доступные штату ресурсы для воздействия на арендодателей, использующих схемы оказания давления в попытке освободить квартиры, сдаваемые по регулируемым договорам найма, и разбить тесные сообщества. Это неправильно, и это будет прекращено. Мы боремся за права арендаторов в Чайна-тауне (Chinatown), Нижнем Ист-Сайде (Lower East Side) и во всем городе, чтобы они могли продолжать жить в своем доступном жилье. Отдел защиты прав арендаторов жилья (Tenant Protection Unit) будет продолжать усердно работать, противодействуя собственникам, которые пытаются использовать судебную систему в качестве средства для преследования и выселения своих арендаторов».

С момента своего создания в 2012 году Отдел защиты прав арендаторов жилья (Tenant Protection Unit) обеспечил регистрацию более 53 000 неправомерно выведенных из-под регулирования квартир и возврат арендной платы в размере 2,8 млн долларов, избыточно полученной с доверчивых жильцов через мировые соглашения и административные иски.

Аффилированные собственники жилья, указанные в иске, включают Green Leaf Associates, LLC, Forsyth Green, LLC, Forsyth Blue, LLC, 83-85 Baxter Street, LLC, 7 Rivington Street, LLC, 90 Elizabeth St., LLC, Ludlow 65 Realty, LLC, 13-15 Essex Street, LLC, 145 Ave. C., LLC, и 100 Forsyth Associates, LLC.

**Сенатор Дэниэл Сквэдрон (Daniel Squadron):** «Недобросовестные арендодатели слишком часто применяют методы преследования к жильцам с регулируруемыми договорами аренды. Такие факты недопустимы ни со стороны компании Marolda, ни со стороны компании Croman, и сегодняшние действия со стороны Отдела защиты прав арендаторов жилья (Tenant Protection Unit) и Генерального прокурора являются очередными напоминанием о том, что в нашем штате это неприемлемо. Я горжусь совместной работой с TPU и Генеральным прокурором над выявлением ряда подобных фактов в подведомственном мне районе и с нетерпением жду продолжения работы над искоренением этих методов. Выражаю благодарность губернатору, TPU, Генеральному прокурору, организациям CAAAV Organizing Asian Communities, Cooper Square Committee, MFY Legal Services, Asian Americans for Equality, а также University Settlement».

**Член законодательного собрания Элис Кэнсел (Alice Cancel):** «Наш штат не будет стоять в стороне, пока арендаторы сталкиваются с угрозами, преследованиями и злоупотреблениями. Я благодарю Отдел защиты прав арендаторов жилья (Tenant Protection Unit) при губернаторе и Генерального прокурора Шнайдермана (Schneiderman) за решительные действия по обеспечению содействия и гражданско-правовых средств судебной защиты жильцам Чайна-тауна (Chinatown) и Нижнего Ист-Сайда (Lower East Side) азиатско-американского происхождения, проживающим на основании регулируемых договоров аренды. Работая вместе, мы можем обеспечить защиту наших сообществ от тех, кто преследует пожилых людей и семьи и пытается выселить их на улицу».

**Кэти Дэнг (Cathy Dang), исполнительный директор организации CAAAV Organizing Asian Communities:** «Арендаторы компании Marolda несколько месяцев готовились к привлечению своего арендодателя к ответственности и обеспечению возможности подачи данного иска. Мы аплодируем Отделу защиты прав арендаторов жилья (Tenant Protection Unit) и администрации губернатора за работу с арендаторами и инициировании данного разбирательства в Верховном суде (Supreme Court). В сегодняшнем исковом заявлении говорится о трудностях, с которыми пришлось столкнуться этим арендаторам, среди которых семьи, пожилые люди и лица в трудном материальном положении, в борьбе с незаконными судебными разбирательствами. Мы надеемся, что это донесет до всех арендодателей, что жильцы не намерены терпеть преследования, направленные на выселение их из их жилья».

**Майкл Гринтэл (Michael Grinthal), старший поверенный компании MFY Legal Services, Inc.:** «MFY высоко ценит проделанную Отделом защиты прав арендаторов жилья (Tenant Protection Unit) при губернаторе работу по заслушиванию жильцов и изучению их жалоб при проведении данного расследования. Клиенты MFY будут продолжать противостоять преследованиям со стороны владельцев недвижимости, однако понимание, что Управление по восстановлению жилья и населенных пунктов (Division of Housing and Community Renewal, DHCR) и Генеральный прокурор принимают меры содействия им в этом».

В отношении ответчиков было выдвинуто обвинение в том, что они направляли арендаторам уведомления (называемые на английском «Golub notices»), заявляющие, что арендаторы фактически не проживали в своих квартирах и что в случае, если по окончании срока аренды они не освободят жилье, против них будет подан иск о выселении. У ответчиков часто отсутствовали доказательства в

защиту своей позиции. На самом деле, поиск по базам данных, на которые ссылались ответчики, показал, что арендаторы действительно проживали в квартирах, указанных ими в качестве места жительства, либо там просто упоминалось, что несколькими годами раньше они проживали по другому адресу. Также часто уведомления и иски основывались на голословных утверждениях сотрудников владельцев недвижимости, что они не видели арендаторов поблизости от их места жительства в течение продолжительного времени, в то время как в действительности многие арендаторы приходили и уходили домой и нередко регулярно встречались с сотрудниками арендодателей. Ответчики использовали эти методы, чтобы заставить арендаторов с регулируемыми договорами аренды, многие из которых пожилые люди, плохо говорящие по-английски, съехать с квартиры, иногда с выплатой компенсации. После освобождения квартиры ответчики в соответствии с действующим законодательством вправе повысить арендную плату и таким образом увеличить свои доходы.

Кроме того, в исковом заявлении говорится, что ответчики осуществляли строительные и ремонтные работы в зданиях без необходимых в соответствии с законом разрешений, а в других случаях ложно указывали в заявках на получение таких разрешений, что в зданиях якобы никто не проживал. Это позволяло им незаконно уклоняться от установленного требования разрабатывать планы защиты арендаторов, направленные на обеспечение безопасности и охрану здоровья жильцов при проведении строительных работ.

Также в иске указано, что ответчики иногда не пускали арендаторов в свои квартиры, навязывали им ненужный или чрезмерно обременительный и продолжительный ремонт либо отказывали в проведении необходимых ремонтных работ, что в некоторых случаях приводило к тому, что арендаторы проживали в не соответствующих стандартам, небезопасных и антисанитарных условиях. Например, в исковом заявлении говорится, что арендаторы, проживающие в доме по адресу 13-15 Essex Street в Нижнем Ист-Сайде (Lower East Side), в настоящее время вынуждены оплачивать и использовать медленные, неэффективные и, учитывая состояние электропроводки здания, небезопасные самостоятельно приобретенные в розничной сети электрические плиты для приготовления и разогрева пищи, поскольку арендодатель отключил газ в доме с февраля текущего года. Также пожилым арендаторам, один из которых инвалид, приходится подниматься на три марша лестницы, чтобы воспользоваться туалетом, поскольку их туалет был демонтирован в августе и не заменен до сих пор.

Арендаторам, которые считают, что они подвергаются незаконным и мошенническим действиям или преследованию со стороны владельцев недвижимости или их агентов, предлагается обратиться в управление Генерального прокурора для подачи жалобы онлайн или по телефону 1-800-771-7755. Арендаторам, проживающим на основании регулируемых договоров аренды и считающих, что они подвергаются преследованиям, предлагается обратиться в TPU по телефону (718) 739-6400 или по адресу [TPUinfo@nyshcr.org](mailto:TPUinfo@nyshcr.org).

Дело против компании Marolda Properties и аффилированных владельцев недвижимости ведут помощник Генерального прокурора Ноа Попп (Noah Popp), поверенные TPU Карис Расмуссен (Karis Rasmussen) и Джордан Фрид (Jordan Fried), назначенные специальными помощниками Генерального прокурора по данному делу, руководитель Бюро Джейн М. Азия (Jane M. Azia) и заместитель Генерального прокурора по экономическим делам Маниша М. Шет (Manisha M.

Sheth).

Другие сотрудники TPU, занимающиеся данным расследованием, включают директора по юридическим вопросам TPU Вернитту Н. Чамберс (Vernitta N. Chambers), работающую под руководством главы Бюро TPU Грегори К. Фьюера (Gregory C. Fewer), а также под общим руководством заместителя руководителя TPU Ричарда Р. Уайта (Richard R. White).

Для получения дополнительной информации об Отделе защиты прав арендаторов жилья (Tenant Protection Unit) при губернаторе посетите страницу [www.nyshcr.org/TPU](http://www.nyshcr.org/TPU).

###

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