

Ваши Права в качестве Арендатора Квартиры в городе Нью-Йорк

Жильцы, проживающие в зданиях, которые принадлежат их владельцам на праве частной собственности в городе Нью-Йорк и содержат, как минимум, три квартиры, обладают следующими правами:

Выселение

Только судебный исполнитель, либо шериф на основании решения суда имеет право на законных основаниях совершить выселение в г. Нью-Йорк

- если Ваш арендодатель когда-либо принимал от Вас арендную плату, либо
- если у Вас имеется законный договор Аренды, даже если его срок действия истек, либо
- если Вы проживали в квартире в течение 30 дней или более, даже при отсутствии договора аренды на данную квартиру и отсутствии уплаты арендной платы.

Если хотя бы одно из вышеперечисленных оснований применимо к Вашей ситуации, то никто кроме судебного исполнителя или шерифа не имеет права выселить Вас из квартиры, изъять Ваше имущество, которое находится в этой квартире, ограничить Вам доступ к квартире, либо прекратить необходимые для проживания в этой квартире сервисы и коммунальные услуги с целью выселить Вас из квартиры, такие как услуги водопровода, обогрев жилья, либо электричество. Вы можете подать заявление в полицию о действиях подобного рода, а также требовать открыть Вам доступ в квартиру и восстановление всех сервисов и услуг, путем подачи иска о незаконном выселении в жилищный суд по месту жительства, либо суд общего гражданского судопроизводства.

Прежде чем привлечь судебного исполнителя или шерифа, Ваш Арендатор обязан получить решение суда и судебное распоряжение о выселении, Вы, в свою очередь, имеете право защищать свои интересы в суде в ходе данного дела. Арендатор, суд, а также судебный исполнитель обязаны каждый по отдельности уведомить Вас о возбуждении дела о выселении. Данное требование применимо не только к Вам, но также ко всем лицам, проживающим с Вами, включая Ваших сожителей, членов семьи, субарендаторов, а также гостей.

Ремонт и Коммунальные Услуги

Ваш арендодатель обязан сохранять квартиру в пригодном для проживания состоянии, сохранять чистоту в местах общего пользования, таких как коридоры и другие зоны общего доступа, осуществлять покраску помещения каждые три года, предоставлять услуги по истреблению грызунов и различных насекомых, таких как тараканы, клопы и другие вредители, а также в разумные сроки прилагать все усилия для борьбы с тем, что представляет опасность для жизни и здоровья. Также Ваш арендодатель несет ответственность за предоставление электричества, услуг водопровода, санитарно-гигиенических мер, обогрева, вентиляции, а также рабочее состояние бытовой техники, установленной арендодателем. Арендатор не может осуществить отказ от прав на получение данных услуг, подобный отказ будет считаться недействительным.

Система Обогрева и Подачи Горячей Воды

Каждый жилец имеет право на получение услуг горячей воды с минимальной температурой 120 градусов по Фаренгейту (49 градусов по Цельсию) в течение всего календарного года. А также на получение услуг по обогреву помещения внутри на уровне 68 градусов по Фаренгейту (20 градусов по Цельсию) с 6 часов утра до 10 часов вечера в случаях, *когда уличная температура ниже 55 градусов по Фаренгейту* (13 градусов по Цельсию); и на уровне 55 градусов по Фаренгейту (13 градусов по Цельсию) с 10 часов вечера до 6 часов утра в случаях, *когда уличная температура ниже 40 градусов по Фаренгейту* (4 градуса по Цельсию) в период с 1-го Октября по 31-ое Мая.

Сожительство

Вы имеете право проживать с членами своей семьи при условии, что квартира не становится перенаселенной ввиду данного сожительства. Если только одно лицо подписало договор аренды, Вы также имеете право на проживание с

другим совершеннолетним, с которым Вы не состоите в родстве, а также с их детьми-иждивенцами. При этом взимание излишней арендной платы с сожителей при проживании в квартире со стабилизированной арендной платой запрещено. Исключения и ограничения прав при совместном проживании относятся к арендаторам, проживающим в субсидированном жилье, а также к тем, кто получает арендную помощь на основании уровня дохода. Нужно всегда обращать внимание на правила проживания в соответствии с каждой конкретной программой при выборе дополнительного сожителя.

Субаренда

В зданиях, которые принадлежат их владельцам на праве частной собственности и содержат более четырех квартир, Арендодатель не вправе необоснованно отклонять заявления о субаренде со стороны арендатора. При подаче заявления о субаренде арендатор должен следовать специальным правилам. Сдавать жилье в субаренду в отсутствие заявления на имя арендодателя и/или согласия с его стороны может являться основанием для выселения. Лица, проживающие в субсидированном жилье, либо лица, получающие арендную помощь на основании их уровня дохода не имеют права сдавать жилье в субаренду до тех пор, пока они участвуют в данной программе. Нужно всегда обращать внимание на правила проживания в соответствии с каждой конкретной программой.

Дискриминация

При сдаче жилья в аренду, а также при предоставлении коммунальных услуг является незаконным со стороны арендаторов и их агентов дискриминировать арендаторов на основании их фактической или кажущейся расовой принадлежности, вероисповедания, цвета кожи, национальности, пола (включая половую принадлежность), инвалидности, возраста, семейного статуса, наличия/отсутствия детей, рода деятельности, сексуальной ориентации или гражданства. Если Ваше здание, либо другое здание, которым владеет Ваш арендодатель содержит шесть или более жилых помещений, то Вы также защищены от дискриминации с его стороны на основании источника Вашего дохода: арендодатель не вправе отказать арендатору в сдаче жилья в аренду на основании планов вышеуказанного арендатора выплачивать арендную плату пользуясь субсидией, либо отказать в принятии данной субсидии от уже существующего арендатора. Если Вы являетесь жертвой дискриминации, Вы можете обратиться за помощью в Комиссию По защите Прав Человека Города Нью-Йорк, позвонив по номеру 311.

Подача Заявления В Суд на Арендодателя

Если Ваш арендодатель не содержит здание и/или Ваше жилье в должном состоянии, либо не предоставляет соответствующие коммунальные услуги, Вы можете обратиться в жилищный суд по месту жительства самостоятельно, либо скооперировавшись с другими жильцами в Вашем здании и подать иск о принуждении арендодателя выполнить ремонтные работы и запросить суд предписание об осуществление должного ремонта либо о восстановление утраченных коммунальных услуг. Арендаторы с низким уровнем дохода могут запросить у суда освобождение от уплаты судебных расходов.

Формирование Организаций Жильцов

Вы имеете право организовывать, присоединяться к, а также участвовать в организациях жильцов с целью защиты своих прав и законных интересов. Организации жильцов имеют право использовать все зоны общего доступа в здании, включая лобби в случае недоступности конференц-зала, для проведения своих встреч с отсутствием взимания с них платы за использование данного помещения. При этом арендодателю запрещено законом подвергать Вас нападкам на почве Вашего участия в организации жильцов.

Люди Пожилого Возраста И Инвалиды

Жильцы, проживающие в квартирах со стабилизированной арендной платой, контролируемой арендной платой, а также в квартирах типа Мишель-Лама: Если Вам 62 года и более, либо Вы являетесь инвалидом, и Вы выплачиваете одну треть Вашего дохода в часть арендной платы, а также Ваш доход попадает под определенную категорию дохода, Вы можете подать заявление на фиксацию Вашей арендной платы на определенном уровне по программе предоставления Льгот Против Повышения Уровня Арендной Платы Для Пожилых Людей (SCRIE), либо по программе предоставления Льгот против Повышения Уровня Арендной Платы Для Инвалидов (DRIE). Подать подобное заявление можно через Департамент Финансов, позвонив по номеру 311. Если Вы являетесь инвалидом, то Ваш Арендодатель обязан предоставить Вам разумные равноправные условия для доступа в здание.

Дополнительные Права Жильцов, проживающих в помещениях С Регулируемой Арендной Платой

Жильцы, проживающие в помещениях со стабилизированной арендной платой и в помещениях с контролируемой арендной платой (вместе-помещения с регулируемой арендной платой) имеют дополнительные права в отношении вопросов, касающихся сумм максимальной арендной платы, оснований для выселения, а также договоров аренды жилья. Для дополнительной информации по вопросам защиты прав жильцов, проживающих в помещениях с регулируемой арендной платой можно обращаться в Департамент Штата Нью-Йорк По Восстановлению Домов и Общества по телефону 718-739-6400, либо по адресу: nyshcr.org/rent/

Продление Аренды и Поправки К Договору Аренды

Арендодатель имеет право расторгнуть договор аренды с жильцами, проживающими в помещениях с регулируемой арендной платой исключительно в случаях, предусмотренных законодательством о жилье с регулируемой арендной платой. Как правило, когда жильцы не нарушают условий договора аренды в случаях с контролируемой арендной платой, они имеют право на постоянное и непрекращающееся проживание в данном помещении. В случаях с регулируемой арендной платой жильцам должна быть предоставлена опция продления договора аренды на один, либо на два года, но если данная опция не была предоставлена, то изначальный договор аренды остается в силе. Жильцы, проживающие в помещениях со стабилизированной арендной платой не обязаны подписывать дополнительные поправки к договору аренды, которые вносили бы изменения в изначальный договор аренды.

Порядок Наследования

Определенные члены семьи (включая нетрадиционных членов семьи), которые проживают с арендатором в помещении с регулируемой арендной платой в течение времени до переезда данного арендатора в другое помещение, либо в случае его смерти, имеют правопреемство в отношении данного договора аренды, включая идентичные сроки и условия договора, а также размер платежей, предусмотренных договором.

Вычеты Из Арендной Платы

Жильцы, проживающие в помещениях с регулируемой арендной платой, имеют право обратиться в Департамент Штата Нью-Йорк По Восстановлению Домов и Общества с просьбой о вычете из арендной платы сумм по увеличению размера коммунальных услуг, либо сумм, потраченных на осуществление самостоятельного ремонта, который не был осуществлен арендодателем в разумные сроки.

Незаконное Завышение Арендной Платы

Уникальная история помещений с регулируемой арендной платой диктует максимальные лимиты арендной платы. Если Вам кажется, что размер Вашей арендной платы был завышен, либо, что Ваше жилое помещение было незаконно дерегулировано, Вы можете обратиться в Департамент Штата Нью-Йорк По Восстановлению Домов и Общества.

Городской Консул По Вопросам Жилых Помещений

www.metcouncilonhousing.org