



#17 Действия досаждающего характера (терроризирование)

Терроризирование / действия досаждающего характера – это систематические действия владельца жилья, предпринимаемые с целью заставить квартиросъемщика съехать из занимаемого жилья или же отказаться от прав, имеющихся у квартиросъемщика на основании законов об аренде. Владелец жилья или любое лицо, действующее от имени владельца жилья, не имеет права вмешиваться в частную жизнь, обстановку и микроклимат жилья квартиросъемщика. Вмешательство может, помимо прочего, проявляться в форме злонамеренного прерывания или прекращения оказания обязательных услуг, многократного инициирования безосновательных судебных разбирательств, подачи фальшивой документации и предоставления ложных сведений в Управление по вопросам восстановления жилья и местных сообществ (DHCR) и/или незаконном лишении квартиросъемщика его преимущественного права аренды.

Терроризирование / действия досаждающего характера являются серьезным нарушением прав квартиросъемщика. В составе Управления по вопросам восстановления жилья и местных сообществ (DHCR) организована специальная Оперативная группа, рассматривающая дела, связанные с действиями досаждающего характера. В состав Группы входят адвокаты, специализирующиеся в области арендного права. Они реагируют на все жалобы на действия досаждающего характера, поданные в границах штата Нью-Йорк, которые относятся к проживанию в арендованном жилье со стабилизированной ставкой арендной платы.

После получения жалобы, должным образом оформленной по форме RA-60H «Жалоба квартиросъемщика - действия досаждающего характера», в ее отношении определяется порядок действий / мероприятий в рамках рассмотрения / удовлетворения. В процессе определения такого порядка может выясниться, что квартиросъемщик должен подать жалобу другого характера, к примеру, в отношении непродления договора аренды или сокращения объема услуг. В таком случае Группа передаст квартиросъемщику соответствующую форму для заполнения и подачи. Если же жалоба определенно относится к действиям досаждающего характера, открывается соответствующее производство, и дело

передается адвокату Оперативной группы. Копия жалобы передается владельцу жилья, и адвокат Оперативной группы назначит время и дату проведения собеседования для квартиросъемщика и владельца жилья. Цель такого собеседования: изучить жалобу квартиросъемщика в отношении действий досаждающего характера и предпринять попытку разрешить возникшие вопросы.

По результатам такого собеседования могут быть заключены соглашения, подготовлены предписания Группы, а также предприняты другие действия, которые необходимы и целесообразны в сложившихся обстоятельствах, в том числе меры по дальнейшему мониторингу ситуации для обеспечения прекращения досаждающих действий или завершения ремонтно-восстановительных работ.

Если владелец жилья продолжит предпринимать систематические неправомерные действия или не выполнит предписаний Группы, Оперативная группа может инициировать формальное судебное разбирательство, проводимое Отделом слушаний DHCR и будет требовать предъявления владельцу жилья штрафных санкций, предусмотренных законами об аренде. Формальное разбирательство проводится судьей по административным делам; на нем должны лично присутствовать квартиросъемщик и владелец жилья для дачи показаний. Как правило, слушания с участием сторон проходят в течение нескольких дней.

В случае признания владельца жилья виновным в досаждающих действиях в отношении квартиросъемщика, ему могут быть предъявлены штрафные санкции на сумму \$3 000 за первый проступок и до \$11 000 за каждый последующий проступок или поведенческие проявления в отношении нескольких квартиросъемщиков. Помимо этого Управление DHCR запретит повышать арендную плату владельцем жилья в случае установления факта совершения досаждающих действий. Такие ограничения действуют до выдачи Управлением DHCR постановления, аннулирующего установление факта совершения досаждающих действий.

Если вы полагаете, что являетесь жертвой терроризирующих действий / действий досаждающего характера, получите форму «Жалоба квартиросъемщика - действия досаждающего характера» (DHCR Form RA-60H) в арендном бюро вашего боро или округа или напишите по адресу:

DHCR Enforcement Unit
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street
Jamaica, NY 11433

Чтобы получить дополнительную информацию или помощь, посетите арендное бюро вашего градообразующего района (боро).

Queens
92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan
25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn
55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx
1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan
163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Westchester
75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601