



Информационный бюллетень для домовладельцев № 45. Жилищные права арендаторов-иммигрантов

Введение

В штате Нью-Йорк начата кампания по просвещению домовладельцев и арендаторов в области прав арендаторов-иммигрантов. В этом информационном бюллетене представлена информация о законах, касающихся борьбы с дискриминацией, домогательствами и репрессивными действиями в отношении арендаторов-иммигрантов.

Дискриминация в отношении арендаторов незаконна. В соответствии с федеральным Законом об исключении дискриминации при найме и продаже жилья (Fair Housing Act) и Законом о правах человека штата Нью-Йорк (New York State Human Rights Law) дискриминация в отношении арендаторов по защищенным законами признакам, таким как раса, вероисповедание, цвет кожи, инвалидность, национальное происхождение, сексуальная ориентация, военная служба, возраст, пол, брачный статус, семейное положение (наличие в семье несовершеннолетних детей), со стороны домовладельца или агента домовладельца является незаконной. Кроме того, в соответствии с некоторыми местными законами, например Законом города Нью-Йорка о правах человека (New York City Human Rights Law), незаконной является и дискриминация в отношении арендаторов по признаку статуса иностранца или статуса гражданства.

Помимо прочих действий дискриминационного характера, незаконными являются следующие действия: 1) отказ арендовать, продавать, финансировать, страховать объекты недвижимости, а также вести соответствующие переговоры по причине дискриминации по защищенным законами признакам; 2) установление различных условий или отказ от предоставления услуг на условиях равноправия по причине дискриминации по защищенным законами признакам; 3) создание, печать, публикация или распространение заявлений или рекламных объявлений дискриминационного характера; 4) размещение ложных заявлений о доступности жилых единиц по причине дискриминации по защищенным законами признакам; 5) создание помех для лиц, осуществляющих свои права, принуждение таких лиц к определенным действиям или их запугивание; 6) преследование, угрозы, запугивание или принуждение к определенным действиям соответствующих лиц по причине дискриминации по защищенным законами признакам; 7) осуществление действий репрессивного характера в отношении арендатора, который требует восстановления своих прав.

Домовладельцу или его агенту запрещено допускать дискриминацию в отношении арендатора независимо от его иммиграционного статуса. Например:

- Домовладелец, который отказывается проводить ремонт в квартире арендатора по причине его мексиканского происхождения, нарушает закон. Арендатор вправе получить средство судебной защиты по общему праву независимо от его иммиграционного статуса.
- Домовладелец, который запрашивает информацию о происхождении и подтверждение статуса гражданства только у выходцев из Южной Азии и не запрашивает такие данные у других арендаторов, нарушает закон. Такие лица вправе получить средство судебной защиты по общему праву независимо от их иммиграционного статуса.
- Домовладелец, который взимает более высокую арендную плату или требует обеспечительный депозит только у лиц африканского происхождения, нарушает закон. Такие лица вправе получить средство судебной защиты по общему праву независимо от их иммиграционного статуса.

Преследование арендаторов является незаконным. Преследование арендатора со стороны домовладельца представляет собой ряд действий, направленных на принудительное выселение арендатора из квартиры либо на принуждение арендатора к отказу от его прав, предусмотренных в соответствии с Законом о стабилизации арендной платы (Rent Stabilization Law) или Законом о контроле арендной платы (Rent Control Law). В штате Нью-Йорк домовладельцу или его агенту запрещается нарушать неприкосновенность частной жизни, комфорт и покой арендатора. К запрещенным действиям относится ограничение услуг, блокировка доступа арендатора в квартиру либо угрозы в адрес арендатора, направленные на его принудительное выселение.

Домовладельцу или его агенту запрещено преследовать арендатора независимо от его иммиграционного статуса. Например:

- Домовладелец, который отключает зимой отопление, нарушает закон. Арендатор вправе получить средство судебной защиты по общему праву независимо от его иммиграционного статуса.

Действия репрессивного характера в отношении арендаторов являются незаконными. Закон защищает арендаторов от действий репрессивного характера. Домовладельцу запрещено совершать действия репрессивного характера в отношении арендатора по причине подачи им жалобы или ходатайства о получении средства судебной защиты по общему праву.

Арендаторы, являющиеся выходцами из других стран и уплачивающие арендную плату, регулирующую законодательством, имеют право на такое же отношение, как и прочие арендаторы, уплачивающие арендную плату, регулирующую законодательством. Арендаторы, проживающие в квартирах со стабилизированной или контролируемой арендной платой, пользуются дополнительной защитой в соответствии с законами Нью-Йорка.

Законы, устанавливающие контроль арендной платы, ограничивают сумму, которую домовладелец может взимать за аренду квартиры, и право домовладельца на выселение арендаторов. Арендаторы, проживающие в квартирах с контролируемой арендной платой, также вправе получать необходимые услуги. Эти положения действуют независимо от иммиграционного статуса арендатора квартиры с контролируемой арендной платой. Например:

- Домовладелец, который повышает арендную плату в случаях, когда это не предусмотрено нормативными положениями, нарушает закон. Арендатор вправе получить средство судебной защиты по общему праву независимо от его иммиграционного статуса.

Законы в отношении стабилизации арендной платы защищают арендатора и ограничивают сумму арендной платы, предусматривают право арендатора на получение необходимых услуг, право на продление договора аренды и защиту от выселения, кроме случаев, предусмотренных законом. Эти положения действуют независимо от иммиграционного статуса арендатора квартиры со стабилизированной арендной платой.

Домовладелец не вправе требовать от арендатора квартиры со стабилизированной арендной платой предоставления информации об иммиграционном статусе или номер социального обеспечения в качестве условия продления договора аренды.

Другие примеры:

- Домовладелец, который угрожает выселить арендатора-иммигранта без оснований или взимать дополнительную плату с целью выселить арендатора из квартиры с регулируемой арендной платой, нарушает закон. Такие арендаторы вправе получить средство судебной защиты по общему праву независимо от их иммиграционного статуса.
- Домовладелец, который отказывается продлить договор аренды с льготной арендной платой по причине того, что арендатор является выходцем из другого государства или входит в категорию защищаемых законами лиц, нарушает закон. Арендатор вправе получить средство судебной защиты по общему праву независимо от его иммиграционного статуса.

Более подробную информацию о законах, действующих в отношении квартир с регулируемой арендной платой, см. в Информационном бюллетене № 1 Управления по вопросам аренды Жилищно-коммунальной администрации штата Нью-Йорк «Стабилизация и контроль арендной платы» по ссылке www.nyshcr.org/Rent/FactSheets/orafac1.pdf.

ЕСТЬ ВОПРОСЫ?

Если вы являетесь домовладельцем жилья с регулируемой арендной платой и у вас есть какие-либо вопросы, обращайтесь в Управление по вопросам аренды Жилищно-коммунальной администрации штата Нью-Йорк.

<http://www.nyshcr.org/rent/>

Информационная линия: (718) 739-6400

Rentinfo@nyshcr.org

Более подробную информацию можно найти на сайте Управления для новых граждан (Office of New Americans)

<https://www.newamericans.ny.gov>

или на сайте Отдела прав человека штата Нью-Йорк

<https://www.dhr.ny.gov>

Для получения дополнительной информации или помощи звоните на информационную линию DHCR по вопросам аренды или посетите Управление по вопросам аренды в своем районе или округе.

Queens

92-31 Union Hall Street
6-й этаж
Jamaica, NY 11433

Brooklyn

55 Hanson Place
7-й этаж
Brooklyn, NY 11217

Upper Manhattan

163 West 125th Street
5-й этаж
New York, NY 10027

Lower Manhattan

25 Beaver Street
5-й этаж
New York, NY 10004

Bronx

1 Fordham Plaza
4-й этаж
Bronx, NY 10458

Westchester

75 South Broadway
3-й этаж
White Plains, NY 10601