



№ 32 ВЫСЕЛЕНИЕ

Введение

В штате Нью-Йорк выселение арендатора является законным только в том случае, если владелец обратился в суд и получил в суде постановление о праве владения. Судебный приказ о выселении может быть исполнен шерифом, судебным приставом-исполнителем или констеблем. Владелец не имеет права выселять арендатора с применением силы или других противозаконных средств. Любому арендатору, который полагает, что его собираются выселить, рекомендуется для защиты своих интересов обратиться к частному адвокату либо в агентство юридической помощи или юридических услуг.

Закон 2020 года о предотвращении принудительных выселений во время пандемии COVID-19

28 декабря 2020 года губернатор Куомо подписал «Закон 2020 года о предотвращении принудительных выселений во время пандемии COVID-19», вводящий мораторий на выселение из жилых домов до 1 мая 2021 года для арендаторов, столкнувшихся с затруднениями, связанными с COVID.

Закон предусматривает незамедлительную помощь арендаторам в отношении выселения, такую как:

1. Проживание в ожидании рассмотрения дела о выселении в течение 60 дней.
2. Постановление о дальнейшем проживании, поданные в течение 30 дней с 28 декабря 2020 г., на 60 дней.
3. Создание Декларации о возникновении затруднений, которая будет использоваться арендаторами и владельцами при сообщении о финансовых затруднениях во время или в связи с пандемией COVID-19.
4. Постановление о дальнейшем проживании, по крайней мере до 1 мая 2021 года, в случае, когда арендатор заполнил Декларацию о возникновении затруднений.

Для получения более подробной информации относительно выселений и копий Декларации о возникновении затруднений посетите веб-сайт Нью-Йоркского суда по адресу:
www.nycourts.gov/covid-eefpa.shtml.

Информация для арендаторов

Некоторые арендаторы имеют право на получение юридической помощи бесплатно или по сниженным расценкам. Арендаторы могут воспользоваться следующими ресурсами.

- Общество юридической помощи (Legal Aid Society) www.legal-aid.org
- Юридические услуги города Нью-Йорка (Legal Services NYC) www.legalservicesnyc.org
- Справочно-информационная служба коллегии адвокатов штата Нью-Йорк (NYS Bar Association Lawyer Referral and Information Service) www.nysba.org
- Жители Нью-Йорка с невысоким уровнем дохода могут решить свои юридические проблемы,

обратившись через Интернет в службу Law Help NY. Найти ближайшую юридическую консультацию по почтовому индексу можно на странице www.lawhelp.org/ny

Арендаторам также рекомендуется обращаться в Жилищный суд своего округа и/или к судебному приставу-исполнителю. Арендаторы могут воспользоваться следующими ресурсами.

Жилищные суды

- Bronx – 1118 Grand Concourse
- Brooklyn – 141 Livingston Street
- Manhattan – 111 Centre Street
– 170 East 121st Street (для почтовых индексов 10035 и 10037)
- Queens – 89-17 Sutphin Boulevard
- Staten Island – 927 Castleton Avenue

По любым вопросам, касающимся юридической информации, судебной системы в целом или конкретных судебных дел, обращайтесь по электронной почте question@nycourts.gov. Вы также можете посетить веб-сайт nycourts.gov или позвонить по телефону 1-800-COURTNY.

Отдел гражданского судопроизводства (Office of Civil Justice) Управления по трудовым ресурсам (Human Resources Administration) г. Нью-Йорк финансирует бесплатные юридические услуги по предотвращению выселения (Anti-Eviction Legal Services) в жилищных судах и местных отделениях во всех районах г. Нью-Йорк для малообеспеченных арендаторов, которым грозит выселение. Если вам необходима дополнительная информация, напишите по адресу civiljustice@hra.nyc.gov или позвоните по телефону 311.

Некоторые граждане пожилого возраста, дела которых рассматриваются в жилищном суде, могут воспользоваться бесплатными юридическими и социальными услугами в рамках Проекта назначения консультанта (Assigned Counsel Project, ACP), который реализуется совместно Департаментом по делам пожилых лиц (Department for the Aging, DFTA) г. Нью-Йорк и Судом по гражданским делам (Civil Court) г. Нью-Йорк. Дополнительную информацию можно получить в Центре помощи (Help Center) вашего суда.

С контактной информацией и часто задаваемыми вопросами о службе судебных приставов-исполнителей города Нью-Йорка можно ознакомиться, воспользовавшись ссылкой на сайт Департамента расследований (Department of Investigations, DOI) на сайте www.nyc.gov или позвонив по телефону 311.

Информация для владельцев

Всем владельцам жилья и их законным представителям необходимо внимательно ознакомиться с разделами правил сдачи жилья в аренду, применимых к ситуации, в которой они вынуждены прибегать к такой мере, как выселение.

В некоторых (но не во всех) ситуациях перед обращением в суд с требованием о выселении необходимо получить согласие DHCR. В некоторых (но не во всех) ситуациях необходимо направить уведомление о прекращении аренды в установленные сроки.

Если на арендаторов распространяется контроль аренды, пункт 2204.3(с) Положения города Нью-Йорка о регулировании арендной платы и выселения требует, чтобы копия уведомления о прекращении аренды и подтверждения его вручения были направлены, как определено судами, в районный отдел по вопросам аренды, расположенный в том районе (боро), где находится суд, рассматривающий дело. Если дело рассматривается в Манхэттене, позиция DHCR заключается в том, что документы могут быть направлены в отдел по вопросам аренды Нижнего или Верхнего Манхэттена. Если дело рассматривается в Стейтен-

Айленде, где у DHCR нет отдела по вопросам аренды, позиция DHCR заключается в том, что документы также могут быть направлены в любой из отделов по вопросам аренды Манхэттена. Отделы Куинса, Бронкса и Бруклина принимают процессуальные документы по своим соответствующим районам (боро). Владельцы небольших зданий могут обратиться в Отдел помощи владельцам небольших зданий по адресу Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York 11433, если им необходима информация и помощь для лучшего понимания действующих правил.

Основания для выселения

- **Неуплата арендной платы** – владелец не обязан получать согласие DHCR перед обращением в суд и не обязан направлять арендатору уведомление о прекращении аренды в установленный срок.
- Правила аренды предусматривают также другие основания, позволяющие владельцу обратиться в суд с требованием о выселении в связи с неправомерными действиями арендатора без предварительного согласия DHCR. Тем не менее даже при наличии этих других оснований владельцу все же необходимо сначала направить арендатору уведомление о прекращении договора аренды в установленный срок.

Примеры этих оснований:

- арендатор нарушает какое-либо существенное обязательство по договору аренды и не устраняет допущенное нарушение; или
- арендатор наносит повреждения жилью;
- арендатор не впускает владельца для проведения необходимого ремонта.

Пример – арендатор наносит повреждения жилью

Арендатор г-н Уилсон использовал в квартире тяжелое оборудование. Он повредил потолок и стены, нарушал покой других арендаторов и создавал угрозу для их безопасности.

Хозяйка квартиры г-жа Джеймисон в соответствии с договором аренды должна направить г-ну Уилсону уведомление с подробным описанием проблемы и требованием ее устранения. Это уведомление называется «Требование об устранении».

Если арендатор не устранил допущенное нарушение, владелец должен направить ему уведомление о прекращении договора аренды не позднее чем за 7 календарных дней до того дня, когда он требует освободить жилье.

После того как истечет обязательный срок, указанный в уведомлении о прекращении договора аренды, владелец может обратиться в суд.

- Правила аренды предусматривают также иные основания, которые позволяют владельцу расторгнуть договор аренды или отказаться от его продления **без** согласия DHCR. Однако и в этих случаях требуется направить арендатору уведомление о прекращении договора аренды..

Примеры этих оснований:

- жилье необходимо для проживания владельца или его ближайших родственников; (См. Информационный бюллетень № 10)
- передача жилья некоммерческой организации для использования в благотворительных или образовательных целях;
- арендатор не использует жилье как свое основное место жительства (в г. Нью-Йорке).

Пример – основное место жительства

Владелец квартиры г-н Смит считает, что арендатор г-н Джонс не использует квартиру как основное место жительства. Владелец должен письменно сообщить арендатору, что не будет предлагать ему продление договора аренды, и это уведомление о прекращении аренды должно быть направлено не менее чем за 90 и не более чем за 150 дней до истечения срока аренды. Владелец должен также письменно уведомить арендатора за 30 дней о своем намерении обратиться в суд. Эти два уведомления можно объединить.

Если г-н Смит направил уведомления своевременно, он может обратиться в суд с требованием о выселении г-на Джонса и у DHCR не будет оснований для вмешательства в этот процесс. Любое возражение арендатора в связи с обоснованностью уведомления об отказе от продления или требования владельца может быть заявлено только в суде.

- Правила аренды также предусматривают основания для отказа в продлении договора аренды и для выселения арендатора с предварительного согласия DHCR.

Примеры этих оснований:

- прекращение сдачи жилья в аренду;
- снос (см. Информационный бюллетень № 11)
- прекращение сдачи в аренду небезопасного жилья, подлежащего ремонту или сносу, в соответствии с законами штата или федеральными законами.

В настоящем информационном бюллетене содержится общая краткая справка по соответствующей теме. Более подробную информацию можно получить из указанных ниже источников.

Источники

- Положения о защите арендаторов, пункты 2503, 2504
- Свод положений о стабилизации арендной платы г. Нью-Йорка, пункты 2523, 2524
- Положения о регулировании арендной платы и выселении г. Нью-Йорка, пункт 2204
- Положения о регулировании арендной платы и выселении штата Нью-Йорк, пункт 2104

Чтобы получить дополнительную информацию или помощь, вы можете посетить арендное бюро вашего 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