



## 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.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov).

## **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.

Контактные данные Управления по вопросам аренды (Office of Rent Administration) приведены в конце этого информационного бюллетеня.

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>

*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