Спикер Шелдон Силвер

Сохранить доступное жилье для семей трудящихся города Нью-Йорка

Более двух миллионов нью-йоркцев проживают в квартирах со стабилизированной или контролируемой арендной платой, однако каждый год тысячи квартир с регулируемой арендной платой теряют этот статус, что повышает стоимость аренды жилья и заставляет семьи трудящихся покидать город.

В 1997 году губернатор Патаки и бывшая партия большинства в Сенате заявили о своем намерении положить конец регулированию арендной платы. Ассамблея противостояла этому, и смогла добиться продления этой социальной программы. Тем не менее губернатору Патаки и партии, имевшей тогда большинство голосов в Сенате, удалось добиться принятия ряда поправок, направленных на ослабление положения о регулировании аренды, которые, вместе с чрезвычайной нехваткой жилья на рынке, привели к тому, что 300 тысяч единиц жилья с регулируемой арендой утратили этот статус.

Головокружительные цены на жилье заставили семьи трудящихся и пожилых людей выехать из районов, в которых до этого поколениями проживали нью-йоркцы со средним достатком. Стремление быстро поднять арендную плату привело к бурному росту числа случаев ущемления прав квартиросъемщиков и безудержной спекуляции многоквартирными домами инвесторами, склонными выселять жильцов из квартир с регулируемой арендной платой.

Уже более десяти лет Ассамблея борется за то, чтобы перекрыть эти лазейки в законодательстве и укрепить законы об аренде в

Более двух миллионов нью-йоркцев проживают в квартирах со стабилизированной или контролируемой арендной платой.

Нью-Йорке. Сегодня, как никогда, нью-йоркцы зажаты в клещах высокой арендной платы и безработицы, и мы должны, наконец, принять меры для стабилизации фонда доступных квартир в городе Нью-Йорке для людей среднего достатка и пожилых.

Только за 2006 год из фонда социального жилья выбыло 10 тысяч квартир из-за освобождения квартир жильцами, а 263 квартиры - из-за высокой стоимости / элитного статуса. Проблему недоступности жилья для семей со средним доходом усугубило окончание действия налоговых льгот, например льготы 421-а, которая обязывала арендодателей, пользующихся льготой, в течение определенного срока держать стоимость аренды на доступном уровне.

С 1997 года, когда были приняты поправки к законодательству о регулировании аренды, 300 тысяч единиц регулируемого жилья утратили этот статус.

На семьи с низким доходом эти перемены легли тяжелым бременем. Согласно данным Общества помощи общинам (Community Service Society), 59 процентов малообеспеченных семей, снимающих жилье в Нью-Йорке, тратят на оплату аренды более половины своего ежемесячного дохода. Для тысяч семей со средним уровнем дохода (в эту категорию входят полицейские, учителя, пожарные и другие необходимые городу специалисты) утрата квартиры с регулируемой арендой означает выбор между головокружительной стоимостью аренды или жильем вдали от тех районов, где они работают, нередко даже за городом, что сопряжено с длительными поездками на работу. Финансовая инспекция штата Нью-Йорк (The State Comptroller Office) выяснила, что отсутствие доступного жилья для работников является одной из основных причин нежелания работодателей размещать свои предприятия в городе, что, в свою очередь, уменьшает число рабочих мест и ограничивает профессиональные возможности для жителей Нью-Йорка.

Только за 2006 год из фонда регулируемого жилья выбыло 10 тысяч квартир из-за освобождения квартир жильцами.

План партии большинства в Ассамблее позволит сохранить больше квартир в фонде жилья со стабилизированной арендной платой путем принятия следующих мер:

- увеличит меры наказания для арендодателей, ущемляющих права жильцов или нарушающих порядок регулирования аренды;

- ограничит возможность для поднятия арендной платы после освобождения помещения квартиросъемщиком благодаря отмене положения о так называемом «выводе

из-под арендного контроля в результате освобождения жилья»;

- перекроет лазейки для повышения арендной платы при продлении договоров об аренде; и
- не допустит повышения арендной платы при проведении сомнительных «капитальных ремонтных работ».

Кроме того, наш закон увеличит сумму максимальной аренды и максимально допустимого дохода съемщиков квартир со стабилизированной арендной платой, что позволит большему числу семей со средним достатком сохранить свое жилье. Наконец, мы собираемся предоставить контроль над арендным законодательством городу Нью-Йорку, а не столице штата Олбани, что избавит квартиросъемщиков города Нью-Йорка от необходимости уговаривать законодателей из северной части штата принять лучшие законы об аренде.

Согласно данным Общества помощи общинам (Community Service Society), 59 процентов малообеспеченных семей, снимающих жилье в Нью-Йорке, тратят на оплату аренды более половины своего ежемесячного дохода.

Историческая перспектива и контекст: что такое регулирование квартирной платы?

Большинство людей, снимающих квартиру с регулируемой квартирной платой, живут в городе Нью-Йорке. (Согласно последнему исследованию о жилье и свободной жилой площади в городе Нью-Йорке, проведенному в 2005 году,

1 087 000 регулируемых квартир расположены в городе Нью-Йорке). Действующим законодательством, определяющим систему регулирования арендной платы, является Закон о стабилизации арендной платы в городе Нью-Йорке 1968 года («Закон о стабилизации арендной платы»), Закон о контроле над арендной платой при локальных чрезвычайных ситуациях в жилищной сфере («Закон о контроле над арендной платой»), а также Закон о защите квартиросъемщиков в чрезвычайной ситуации 1974 года («ETPA»). (Весь свод законов именуется законодательством о регулировании арендной платы).

The State Comptroller's office has found that the unavailability of affordable housing for workers is one of the primary reasons why employers are reluctant to locate their businesses in New York.

Некоторые элементы этой системы впервые возникли в 1946 году как реакция на острую нехватку жилья в Нью-Йорке и в других городах после Второй мировой войны. В последующие десятилетия нехватка жилья стала ощущаться еще острее. Из-

за высокого спроса на жилье в городе Нью-Йорке, особенно в Манхэттане, и из-за преград к строительству более доступного жилья — как то относительное отсутствие свободных площадок под застройку и высокая себестоимость строительства — рыночная стоимость аренды значительно превышает цену, которую могли бы себе позволить трудящиеся и даже люди среднего класса без механизма регулирования аренды. Задача регулирования арендной платы – сохранить фонд доступного жилья, и таким образом защитить и сохранить многообразие микрорайонов, где проживают люди с самым разным уровнем дохода.

Задача регулирования арендной платы – сохранить фонд доступного жилья, и таким образом защитить и сохранить многообразие микрорайонов, где проживают люди с самым разным уровнем дохода.

Законы о регулировании арендной платы дают право органам местного самоуправления, в том числе в городе Нью-Йорке, использовать систему регулирования аренды и объявлять чрезвычайную ситуацию в сфере жилья, если число незанятых квартир составляет менее пяти процентов. Со дня вступления в силу этого закона в городе Нью-Йорке доля незанятых квартир была ниже этого порогового уровня, и муниципалитет решил применить и сохранить систему регулирования арендной платы. Согласно Закону о стабилизации арендной платы и ETPA создаются Правления по регламенту определения арендной платы, которые каждый год анализируют изменения в расходах, связанных с эксплуатацией зданий, и разрешают рост аренды, чтобы скомпенсировать владельцам домов возросшие расходы и сохранить доступность арендной платы для работающих нью-йоркцев.

Финансовая инспекция штата Нью-Йорк выяснила, что отсутствие доступного жилья для работников является одной из основных причин нежелания работодателей размещать свои предприятия в городе.

Урстадт – 1997: непрекращающаяся агрессия против квартиросъемщиков города Нью-Йорка

В течение десятилетий система защиты находилась под постоянным прицелом профессионалов бизнеса недвижимости и их союзников в партии, ранее составлявшей большинство в Сенате штата. Кроме того, губернатор Патаки сделал все от него зависящее на административном уровне, чтобы ослабить законы о защите квартиросъемщиков. Одно из положений Закона

о контроле над арендной платой (который широко известен как Закон Урстадт) в настоящий момент запрещает вступление в силу местных законов в городе Нью-Йорке для обеспечения более полной, чем это предусмотрено законами штата, защиты прав квартиросъемщиков.

В 1997 году, когда заканчивался срок действия этих законов, губернатор Патаки и Джо Бруно, лидер партии, составлявшей тогда большинство в Сенате, объявили о своем намерении отменить регулирование арендной платы. Партия большинства в Ассамблее возглавила борьбу за сохранение законов о регулировании аренды, вплоть до отказа принимать бюджет штата до тех пор, пока не будет достигнуто соглашение о сохранении законов об аренде.

Хотя Ассамблея и добилась сохранения законов об аренде в Нью-Йорке от почти гарантированного уничтожения, губернатору Патаки и партии, составлявшей тогда большинство в Сенате, удалось включить в закон положения, которые облегчают для арендодателей процесс вывода квартир из фонда регулируемого жилья. Значительный рост стоимости жилья во всех районах города Нью-Йорка в течение последних 10 лет и изменения в законодательстве привели к утрате десятков тысяч квартир из фонда регулируемого жилья и истощили и без того небольшой запас квартир, доступных семьям среднего класса.

Партия большинства в Ассамблее сделает все возможное, чтобы отменить принятые в 1997 году губернатором Патаки и Сенатом положения, ослабляющие защиту квартиросъемщиков.

Отказ от контроля над стоимостью незанятого и элитного жилья

Среди поправок, включенных в законопроект 1997 года под нажимом Сената и губернатора Патаки, есть положения, позволяющее арендодателям исключать квартиры из числа регулируемых. Действующий закон позволяет арендодателю вывести жилье из регулируемого фонда, когда освобождается квартира, законная стоимость аренды которой превышает 2 тысячи долларов в месяц. Кроме того, законодательство позволяет исключать из фонда социального жилья занятые квартиры, если законная арендная плата составляет более 2 тысяч долларов в месяц, а доход жильцов два года подряд превышает 175 тысяч долларов в год. Закон устанавливает правила для незанятых квартир, на которые распространяется действие Закона о стабилизации арендной платы и ETPA, если

квартира освобождается, но остается в фонде социального жилья. В новых договорах об аренде сроком на два года возможно увеличение аренды в размере до двадцати процентов. В новых договорах об аренде сроком на один год возможно увеличение аренды в размере до двадцати процентов за вычетом разницы между разрешенными надбавками к сумме аренды при продлении договора на один год и на два года.

Существенный капитальный ремонт (MCI)

Закон о стабилизации арендной платы в городе Нью-Йорке разрешает крупные повышения арендной платы без ограничения срока действия, если владелец дома провел существенный капитальный ремонт. Со временем это может привести к росту арендной платы до уровня, превышающего доступный для жильцов дома. Во многих случаях арендодатели незаконно называют обязательный текущий ремонт, который необходим, чтобы здания отвечали требованиям Жилищного Кодекса города Нью-Йорка, существенным капитальным ремонтом, по сути, требуя, чтобы жильцы платили более крупные суммы всего лишь за привилегию проживания в помещениях, пригодных для жилья.

Ущемление прав квартиросъемщиков

Положения закона в действующей формулировке также создают потенциальную возможность для арендодателей быстро увеличивать арендную плату выше максимально допустимого уровня и добиваться освобождения квартир, иногда используя законные способы, а нередко и ущемляя права жильцов. Взрыв числа случаев ущемления прав квартиросъемщиков со дня принятия поправок к законодательству в 1997 году привел к появлению Закона об ущемлении прав квартиросъемщиков в городе Нью-Йорке, который позволяет квартиросъемщикам успешно предъявлять арендодателям иски об ущемлении их прав в суде по жилищным вопросам.

Одно из положений Закона о контроле над арендной платой (который широко известен как Закон Урстадт) в настоящий момент запрещает вступление в силу местных законов в городе Нью-Йорке для обеспечения более полной, чем это предусмотрено законами штата, защиты прав квартиросъемщиков.

Изъятие жилого помещения арендодателем для использования его в личных целях

Закон о стабилизации арендной платы также позволяет арендодателю вернуть «одну или более квартир» в «личное пользование». Толкование этого положения позволяет арендодателю использовать одну или несколько объединенных в одну квартир в качестве личного жилья.

Недавно принятое судебное решение толкует закон как позволяющий владельцу пятнадцатиквартирного дома выселить всех жильцов из здания, чтобы, якобы, перестроить его в шестиэтажный особняк для себя и двоих детей.

Партия большинства в Ассамблее возглавила борьбу за сохранение законов о регулировании аренды.

Взаимодействие между законодательством о регулировании арендной платы и другими программами сохранения социального жилья, в том числе «Митчелл-Лама» и Разделом № 8.

Закон Митчелл-Лама сделал возможным строительство жилья с арендной платой, доступной лицам со средним уровнем дохода, с использованием финансирования штата либо при поддержке договоров, заключенных согласно Разделу 8 с федеральными Департаментами жилья и городского развития (HUD), которые дают федеральную субсидию жильцам с низким уровнем дохода. Эти субсидии позволяют малоимущим снимать квартиры, сдающиеся по рыночной цене, но платить за жилье не более одной трети от своего дохода. Жители домов, построенных согласно Закону Митчелл-Лама, защищены от чрезмерного повышения арендной платы и от необоснованного выселения. Владельцы жилья имеют право отказаться от участия в этих программах после истечения определенного законом срока. В таком случае жильцы могут быть просто выселены, или арендная плата может вырасти и стать для них слишком высокой. Квартиры, построенные до 1974 года, в таком случае подчиняются законодательству о регулировании арендной платы, если они расположены в юрисдикции, где действует соответствующее законодательство; однако дома, построенные после 1974 года, не имеют такой защиты, и арендная плата в них немедленно становится рыночной.

Действующий закон позволяет арендодателю вывести жилье из регулируемого фонда, когда освобождается квартира, законная стоимость аренды которой превышает 2 тысячи долларов в месяц.

Более 30 тысяч квартир «Митчелл-Лама» и 6 тысяч квартир, на которые распространялись проектные договоры согласно Разделу 8, были исключены из фонда социального жилья из-за решений об отказе от участия в этих программах. Большинство жильцов этих домов могут теперь рассчитывать только на то, что законодательство об аренде в Нью-Йорке защитит их от значительного роста арендной платы. Сложности, с которыми сталкиваются съемщики в построенных после 1974 года домах «Митчелл-Лама», недавно были наглядно продемонстрированы при попытке продать жилой комплекс «Старетт–Сити» в Бруклине, где у более чем 11 тысяч жильцов в одночасье арендная плата могла вырасти с умеренной до рыночной.

Льготная арендная плата

Когда сумма арендной платы, назначенной жильцу и выплачиваемой им, меньше, чем регулируемая законная аренда этого жилого помещения, пересчет арендной платы при продлении договора об аренде или после освобождения жилья может быть осуществлен на основе ранее установленной законом суммы регулируемой аренды, а не более низкой суммы арендной платы, которая предъявлялась к оплате жильцу. В отдельных случаях это приводило к тому, что жильцы лишались выгодной сделки, ранее согласованной с арендодателем.

Взрыв числа случаев ущемления прав квартиросъемщиков со дня принятия поправок к законодательству в 1997 году привел к появлению Закона об ущемлении прав квартиросъемщиков в городе Нью-Йорке.

Наш план: защита семей трудящихся путем укрепления законов об аренде в Нью-Йорке.

В течение 25 лет Ассамблея штата вела успешную борьбу за сохранение большей части того, что уже было достигнуто, и последовательно выступала за принятие законов для укрепления защиты квартиросъемщиков. Законы о регулировании арендной платы подлежали продлению в 1997 и в 2003 годах. Губернатор Патаки и партия большинства в Сенате отказывались продлить эти законы, чтобы вынудить нас согласиться на изменения, которые, к сожалению, ослабили некоторые важные положения, защищавшие квартиросъемщиков. Партия большинство в Ассамблее готова отвоевать утраченное, чтобы улучшить систему защиты семей трудящихся в период экономической нестабильности.

Для достижения этих целей партия большинства в Ассамблее предложила пакет законодательных мер, перечисленных ниже.

Партия большинство в Ассамблее готова отвоевать утраченное, чтобы улучшить систему защиты семей трудящихся в период экономической нестабильности.

Льготная аренда
A.465 (Джеффрис)

Этот законопроект сделает незаконным повышение льготной аренды при продлении договора об аренде.

Исключение из фонда жилья с контролируемой арендой при освобождении квартиры жильцами
A.2005 (Розенталь)

Этот законопроект отменит исключение из фонда жилья с контролируемой арендой квартир стоимостью 2 тысячи в месяц и более, и вернет в фонд все квартиры в городе Нью-Йорке, которые ранее имели статус регулируемых, стоимостью менее 5 тысяч долларов в месяц.

Исключение элитных квартир из фонда социального жилья
A.860 (Бинг)

Этот законопроект введет инфляционный коэффициент к пороговым значениям суммы аренды и дохода жильцов при рассмотрении вопроса о лишении жилья статуса регулируемого, и позволит в будущем периодически вводить ежегодные коррективы.

Увеличение стоимости аренды при смене квартиросъемщиков
A.1686 (Лопез)

Этот законопроект уменьшит допустимый рост арендной платы при смене квартиросъемщиков с 20 процентов до 10 процентов и ограничит число пересмотров суммы в сторону увеличения одним в год.

Изъятие жилого помещения арендодателем для использования его в личных целях
A.1686 (Лопез)

Этот законопроект ограничит возможности владельца здания изъять для личных нужд квартиру с регулируемой арендной платой.

Изменение статуса зданий «Митчелл-Лама» и выкуп жилья согласно разделу 8.
A.1687 (Лопез) Раздел 8

Этот законопроект позволит объявить чрезвычайное положение согласно EMPTA в отношении арендованного жилья, расположенного в зданиях, заключивших договор о проектной помощи согласно Разделу 8 Закона США о жилье от 1937 года.

A.857 (Бинг) Изменение статуса зданий «Митчелл-Лама»

Этот законопроект защитит проживающих в жилых комплексах «Митчелл-Лама», на которые распространяются Закон о стабилизации арендной платы или Закон о защите квартиросъемщиков в чрезвычайной ситуации, накладывая запрет на увеличение владельцем жилья арендной платы на основании уникальных или особых обстоятельств в случае выхода проекта из программы.

Закон Урстадт
A.1688 (Лопез)

Этот законопроект скорректирует Закон о контроле над арендной платой при локальных чрезвычайных ситуациях в жилищной сфере , исключив из него положение, которое запрещает городам с населением 1 миллион и больше укреплять законы о регулировании аренды, чтобы обеспечить более полную защиту, чем та, которую предоставляют законы штата.

Существенный капитальный ремонт
A.1928 (О'Доннелл)

Этот законопроект продлит максимальный срок возмещения расходов (MCI) и введет требование об отмене компенсационной надбавки к арендной плате после возмещения в полном объеме суммы, затраченной на ремонт.

Порядок в случаях нарушения постановлений DHCR и ущемления прав квартиросъемщиков
A.2002 (Силвер)

Этот законопроект увеличит размер гражданского взыскания, которое может наложить Департамент жилья и возрождения общин (Division of Housing and Community Renewal) на владельцев жилья, ущемляющих права квартиросъемщиков или нарушающих постановления DHCR относительно жилья с регулируемой арендной платой.

Закон о «лофтах»

Впервые принятый в 1982 году Закон о «лофтах» создает механизм легализации коммерческих помещений типа «лофт» в городе Нью-Йорке, которые были перестроены для использования одновременно для жилых и коммерческих целей. Этот закон, действие которого было продлено законодательным собранием в 2008 году до 31 мая 2010 года, дает защиту лицам, которые заселились в здания с «лофтами» в начале 1980-х годов, от необоснованного выселения и повышения арендной платы.

По текущим оценкам лишь в Бруклине 10 тысяч человек, проживающих в зданиях, расположенных в зонах коммерческого или промышленного использования, не защищены действующим Законом о «лофтах». Когда Ассамблее стало известно о том, что большому числу людей, проживающих в этих зданиях, угрожает выселение, был разработан пакет законопроектов для урегулирования этой ситуации. Расширяя положения Закона о «лофтах», Ассамблея хотела бы увеличить число тех жителей таких домов, на которых распространяется действие закона, и обеспечить защиту проживающих в квартирах

– «лофтах», на которых в настоящий момент действие закона не распространяется.

A.2816-A (Глик) – 2008 законопроект

Этот законопроект:

- позволит взимать штрафы, наложенные Советом по «лофтам», путем оформления судебного решения;
- позволит отдельным жильцам строений со множеством помещений с еще не оформленным жилищным статусом возбуждать дела в случае невыполнения конкретных обязательств арендодателем без предварительного рассмотрения этого вопроса Советом по «лофтам»;
- определит, что в любом здании с «лофтами», владелец которого не обеспечил соблюдения сроков исполнения регламента, любой проживающий в здании может провести специальную процедуру согласно статье 7-A Закона о недвижимости и процедуре, чтобы добиться исполнения графика;
- позволит Агентству по ипотеке штата Нью-Йорк (SONYMA) и Нью-йоркской корпорации страхования жилищной ипотеки (REMIC) страховать ипотечные ссуды, выданные с целью обеспечения выполнения статьи 7-C Закона о строениях с множеством жилых помещений;
- потребует, чтобы владельцы строений со множеством помещений с еще не оформленным жилищным статусом по согласованию с Советом по «лофтам» оформляли договора об аренде, которые бы отражали действующие права снимающих помещение, в том числе и те, которые связаны с использованием помещения и коммунальными услугами, которые существовали до получения одобрения, при условии, что это не противоречит сертификату об использовании здания и положениям закона; и

Закон о «лофтах» создает механизм легализации коммерческих помещений типа «лофт» в городе Нью-Йорке, которые были перестроены для использования одновременно для жилых и коммерческих целей. Этот закон… дает защиту лицам, которые заселились в здания с «лофтами» в начале 1980-х годов, от необоснованного выселения и повышения арендной платы.

- запретит владельцу здания, в котором находятся помещения с регулируемой арендной платой, и которое прежде являлось строением со множеством помещений с еще не оформленным жилищным статусом, забирать помещения с регулируемой арендной платой в личное или семейное пользование, если хотя бы один из членов семьи квартиросъемщика прожил в здании 20 лет или более.

A.4726-A (Лопез)

Этот законопроект расширит действующий Закон о «лофтах», распространяя его действие на тех, кто проживал в «лофтах» нелегально в течение как минимум одного года с 1 января 2006 года по 31 декабря 2007 года.

A.2875- A (Лопез)

Этот законопроект запретит прекращение предоставления основных коммунальных услуг в жилых помещениях типа «лофт», на которые не распространяется действие закона, если они используются для проживания, об этом известно владельцу здания и это происходит с его согласия.

Когда Ассамблее стало известно, что большому числу людей, проживающих в этих зданиях, угрожает выселение, был разработан пакет законопроектов для урегулирования этой ситуации.