



Александр Циринг

Большинство людей, которые на том или ином этапе жизни сняли квартиру или дом, знают, какие непростые отношения порой складываются с хозяином (лендлордом). Люди, постоянно живущие на съёмной квартире, знают, что такие проблемы очень часто не разрешаются сами собой и очень часто повторяются из года в год.

Недаром в городе Нью-Йорке создан отдельный специальный суд, который слушает и решает только жилищные вопросы.

Это говорит о масштабах проблемы.

Квартира - это почти самое главное в повседневной жизни любого человека. И это также стоит немалые деньги и поэтому постоянно возникают конфликты.

В чем же все-таки основные причины конфликтов?

Основным катализатором конфликтов являются два главных фактора. Первый - это то, что сама суть взаимоотношений между квартиросъёмщиком и владельцем подразумевает конфликт - владелец (лендлорд) заинтересован сдать квартиру подороже и при этом вкладывать в эту квартиру как можно меньше; в то время как квартиросъёмщик заинтересован платить меньше и получать как можно больше (ремонт, услуги и т.д.). Второй фактор - это расстановка сил. Владельцы недвижимостью это очень часто большие компании по владению недвижимостью - частные лица, которые владеют большим количеством квартир и домов. Они хорошо знают всю систему, имеют огромный опыт ведения такого бизнеса и порой пользуются поддержкой большого штата адвокатов. В это же время квартиросъёмщики в большинстве своём это частные люди, не имеющие больших

КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС, ИЛИ ЧТО ВАМ "ЗАБЫЛ" РАССКАЗАТЬ ЛЕНДЛОРД

средств, не знающие все законы и правила и поэтому изначально находятся в более слабой позиции.

Основные категории конфликтов возникают или в связи с неуплатой рента или в случае нарушения каких-либо правил, установленных хозяином-домовладельцем, и тогда начинается процесс выселения. Или же когда квартира находится в ужасном состоянии и квартиросъёмщик не в состоянии добиться ремонта.

Учитывая выше упомянутую разницу между квартиросъёмщиком и домовладельцем, последнему зачастую гораздо легче решить проблему в свою пользу. Законы, которые охватывают эту сферу нашей жизни, довольно справедливы, но проблема в том, что эти законы знают не все. Квартиросъёмщики очень часто не знают своих прав. Они не знают, например, что квартировладелец ни при каких обстоятельствах не имеет права выгнать жильца без решения суда (выкинуть вещи жильца и поменять замок нельзя ни при каких обстоятельствах). На всё есть определенные судебные процедуры и очень важно, чтобы люди знали свои права. То же самое касается домовладельцев, которые порой не могут избавиться от жильца, который уже давно не платит рент или мешает жить соседям и т.д. Ввиду незнания такие домовладельцы тоже порой попадают в неприятные ситуации, и иногда даже вынуждены платить штрафы за нарушения закона.

Многие люди, пострадавшие в таких ситуациях, или даже те, кто решил избежать подобных ситуаций (или по другим любым причинам) купили свои кооперативные квартиры, думая, что теперь они сами себе хозяева. Но это не так.

Кооперативная квартира очень часто является тем же самым "рентом" только под другим названием.

Хозяин квартиры называется владельцем акций этого кооператива, а на самом деле является "съёмщиком" квартиры у этого кооператива; а бывший владелец этого билдинга, под эгидой "management company" является всё тем же лендлордом. Очень часто этот бывший владелец является председателем правления этого кооператива. Вместо уплаты рента, платится "maintenance", или взносы на содержание кооператива. А результат очень часто один и тот же - отдельно взятый владелец квартиры не имеет практически никаких прав.

К счастью, в последнее время всё больше и больше людей берут инициативу в свои руки и встают на защиту своих прав - будь-то борьба с лендлордом или с правлением кооператива. Всё больше и больше людей обращаются к адвокатам для того, чтобы заставить хозяина домовладельца отремонтировать квартиру или защитить их от выселения. Кроме того, всё больше людей принимают активное участие в управлении кооперативами, тоже прибегают к услугам профессионалов для того, чтобы отстаивать свои права.

Главное, что должен знать каждый человек, что безвыходных ситуаций не бывает.

Вы можете задать свой вопрос адвокату Александру Цирингу через e-mail: info@tsiringlaw.com или связаться с ним непосредственно по телефону: (718) 332-5600