

# ЗНАЙТЕ СВОИ ПРАВА: ВАША АССОЦИАЦИЯ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ ПРЕДЪЯВЛЯЕТ ВАМ ИСКОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ?

Иногда жилое недвижимое имущество может создавать проблемы своим владельцам. У вас могут возникнуть проблемы не только с домовладельцами по соседству, но и с Ассоциацией домовладельцев («АДВ»). В данном информационном бюллетене предоставлена основная информация о целях и функциях АДВ.

Почти каждый пятый американец живет в домах, управляемых АДВ. Несмотря на оказываемые АДВ услуги и удобства, у домовладельцев, проживающих по соседству с ее руководством, может возникнуть недовольство. Приводим некоторые общие проблемы, с которыми домовладельцы сталкиваются при взаимодействии с АДВ:

- «При покупке дома я не знал, что он принадлежит ассоциации домовладельцев. Обязан ли я уплачивать взносы?»
- «Почему меня оштрафовали за то, что я не убрала за собакой, а моего соседа нет?»
- «Я вовремя уплачиваю свои взносы, а снег по-прежнему не убирают!»
- «Почему моему соседу разрешили положить садовый паркет, а мне нет?»
- «Мне начислили пеню за штрафы, о которых я не знал и которые, по моему мнению, выписаны несправедливо!»
- «Почему в мой счет включен специальный налог?»
- «У меня возникла задолженность по уплате специального налога, почему АДВ не согласна реструктуризовать долг?»
- «Кто отвечает за ремонт кровли?»
- «Обязан ли я ходить на собрания АДВ?»
- «Кто отвечает за АДВ?»

## Часто задаваемые вопросы

При проживании в АДВ вы обязаны соблюдать соответствующие правила и ограничения. Несмотря на то, что они существуют для повышения эффективности работы ассоциации и улучшения зон общего пользования, у многих домовладельцев возникают вопросы.

- Что такое АДВ?
- Что такое совет АДВ?
- Что такое сборы АДВ и что они покрывают?
- Почему в АДВ существуют правила и/или устав?
- Как мне ознакомиться с правилами нашей ассоциации АДВ?
- Как войти в состав совета АДВ?
- Как выйти из состава совета АДВ?
- Что такое управляющая недвижимостью компания?
- Как мне быть, если у меня проблемы с АДВ?



# 917-661-4500

## ЗНАЙТЕ СВОИ ПРАВА: ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ АДВ



### ЧТО ТАКОЕ АДВ?

АДВ — это организация, созданная застройщиком с целью развития и управления комплексом домов, городских особняков и/или кооперативных домах. Как правило, застройщик подает Декларацию о соглашениях, условия и ограничения («Декларация») в кадастровое агентство по каждому возводимому дому, чтобы потенциальные покупатели были в курсе того, что недвижимость подлежит условиям АДВ.

Большинство АДВ являются корпорациями, учрежденными в соответствии с Законом о некоммерческих организациях. Как в других корпорациях, АДВ управляется советом в соответствии со сводом правил, которые называются уставом («Устав»). Декларация обеспечивает основу, на которой ассоциация может обеспечить выполнение обязательств ее членами по уплате взносов (а иногда и других сборов), а в Уставе изложены процедуры работы ассоциации (например, когда и как созывать собрания АДВ). Совет АДВ обеспечивает исполнение положений Декларации и Устава, а также осуществляет управление общими элементами застройки.

### НАЗНАЧЕНИЕ АДВ?

Основная цель ассоциации — защитить и сохранить ценность частной и общественной собственности. Для достижения этой цели могут вводиться ограничения или правила в разрез с желаниями отдельно взятого владельца. Эти правила обычно создаются для общего блага всего сообщества. Домовладелец должен получить копии правил и положений, которые не указаны в Декларации или Уставе, прежде чем он будет обязан соблюдать их.

### КАК РАБОТАЮТ АССОЦИАЦИИ АДВ?

АДВ обычно проводит оценку полученных от участников ассоциации требований, которые затем включаются в счета по обслуживанию объектов недвижимости ассоциации (например: вывоз снега, вывоз мусора, капитальный ремонт дорог и т. д.). Однако АДВ сильно различаются по номенклатуре оказываемых ими услуг. При этом необходимо обеспечить ведение бухгалтерского учета и финансовых операций, уплаты налогов и оказания участникам ассоциации определенных услуг. Обычно совет директоров составляет годовой бюджет с учетом оценки предстоящих расходов, а затем рассчитывает взнос каждого участника ассоциации. При возникновении вопросов о том, как АДВ расходует собранные взносы, вы вправе ознакомиться с бухгалтерскими книгами и записями.

### КАКОВЫ ОБЯЗАННОСТИ АДВ/ЧЛЕНОВ АДВ?

Если член ассоциации не платит взносы или оштрафован за несоблюдение установленных правил, АДВ вправе по мере необходимости через суд взыскать просроченные платежи.

Отдельные владельцы в ассоциации домовладельцев имеют возможность участвовать в деятельности сообщества, а также обязаны обеспечивать соответствие деятельности ассоциации ее Уставу и Декларации.



# 917-661-4500

Legal Services NYC | 40 Worth Street, Suite 606, New York | [legalservicesnyc.org](http://legalservicesnyc.org)

\* Сведения, приведенные в данном информационном бюллетене, не являются юридической консультацией.