



№ 16 Информация по вопросу завышения арендной платы на квартиры со стабилизированными ставками арендной платы в городе Нью-Йорке

КРАТКИЙ ОБЗОР

В данном информационном бюллетене объясняется, как квартиросъемщики могут использовать Закон о стабилизации ставки арендной платы для взыскания суммы штрафов за аренду, которые были уплачены квартиросъемщиками сверх законодательно установленной нормы.

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Отдел восстановления жилищного фонда и общественных ресурсов (DHCR): DHCR — это учреждение штата Нью-Йорк, которое инвестирует денежные средства в жилые районы, сохраняет и защищает доступное жилье и обеспечивает соблюдение законов штата в отношении контроля ставки арендной платы и стабилизации ставки арендной платы.

Прошение о проведении административной проверки (PAR): Оспаривание решения административного органа в отношении приказа арендного администратора.

СВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОСНОВНЫЕ МОМЕНТЫ

Закон «О стабилизации ставки арендной платы» предусматривает два способа, которыми квартиросъемщик может взыскать с владельца штрафные санкции в связи с необоснованным завышением ставки арендной платы. В случае применения обоих способов требуется окончательное постановление, выданное отделом DHCR штата Нью-Йорк, в котором устанавливается законный размер регулируемой ставки арендной платы и определяется размер штрафа.

Условия	<ul style="list-style-type: none">Штрафные санкции в связи с необоснованным завышением ставки арендной платы – это сумма, взысканная владельцем жилья сверх официальной регулируемой ставки арендной платы, плюс либо проценты, либо возмещение ущерба в тройном размере.
Процесс	<ul style="list-style-type: none">Владельцы жилья или квартиросъемщики, которые не согласны с решением, могут оспорить постановление арендного администратора, подав прошение о проведении административной проверки (Petition for Administrative Review, PAR) в отдел DHCR или комиссару, который уполномочен принимать решения по прошениям PAR.Подача PAR в части оспаривания постановления о завышении, вынесенного арендным администратором, не влияет на часть, касающуюся изменения официальной регулируемой ставки арендной платы. Квартиросъемщик может начать платить сниженную ставку арендной платы с даты первого арендного платежа после выдачи постановления.
Способы	<ul style="list-style-type: none">Зачет: Квартиросъемщик вправе вычитать до 20% суммы штрафа из арендной платы за месяц до тех пор, пока штраф не будет полностью зачтен.Судебное решение: Вынесение судебного решения может привести к наложению ареста на недвижимость владельца. Если владелец не исполняет судебное решение, шериф округа или города вправе привести в исполнение решение об аресте недвижимости.



№ 16 Информация по вопросу завышения арендной платы на квартиры со стабилизированными ставками арендной платы в городе Нью-Йорке

Закон «О стабилизации ставки арендной платы» предусматривает два способа, которыми квартиросъемщик может взыскать с владельца штрафные санкции в связи с необоснованным завышением ставки арендной платы, предусматриваемые Отделом восстановления жилищного фонда и общественных ресурсов штата Нью-Йорк (DHCR). Квартиросъемщик может воспользоваться любым из этих способов, но только после того, как DHCR издаст окончательное постановление с указанием официальной стабилизированной ставки арендной платы и штрафных санкций.

Штрафные санкции в связи с необоснованным завышением ставки арендной платы – это сумма, взысканная владельцем жилья сверх официальной стабилизированной ставки арендной платы, плюс либо начисленные проценты, либо возмещение ущерба в тройном размере (в зависимости от ситуации). Для жалоб, поданных на дату принятия или после принятия закона «О стабильности жилищных условий и защите прав квартиросъемщиков» (HSTPA) от 14 июня 2019 г., в случае намеренного завышения ставки арендной платы, штраф в три раза превышает сумму завышения, за срок до шести лет до даты подачи жалобы. Для жалоб, поданных до принятия закона HSTPA, штраф равен трехкратной сумме завышения (если оно является намеренным) за срок до двух лет до даты подачи жалобы.

Окончательное постановление – это постановление администратора по вопросам арендной платы, которое не оспорено в административном порядке путем своевременной подачи в DHCR ходатайства о пересмотре решения административного органа (Petition for Administrative Review, PAR), или, если инициирована процедура оспаривания, постановление, выданное комиссаром, выносящим решение по PAR.

Подача владельцем или квартиросъемщиком PAR в течение 35 дней с даты выдачи постановления администратора по вопросам арендной платы не дает квартиросъемщику взыскать штраф до тех пор, пока комиссар не примет решения по PAR. После вынесения постановления по PAR сторона, чьи права нарушены, может инициировать судебное разбирательство, предусматриваемое статьей 78 (Правил гражданского судопроизводства), которое аналогичным образом не дает квартиросъемщику использовать постановление в качестве решения (см. описанный ниже способ № 2) до тех пор, пока суд не вынесет решение, не подлежащее обжалованию.

Своевременная подача PAR в отношении постановления о завышении, вынесенного администратором по вопросам арендной платы, не влияет на часть, касающуюся изменения официальной стабилизированной ставки арендной платы. Таким образом, если комиссар специально не выдает «постановление о приостановке», дающее отсрочку в изменении ставки арендной платы, квартиросъемщик может начать платить сниженную ставку арендной платы с даты первого арендного платежа после выдачи постановления, даже если владелец подает PAR.

По истечении 35 дней с даты подачи PAR, и если ни владелец, ни квартиросъемщик не подали PAR, квартиросъемщик вправе взыскивать штраф в связи с необоснованным завышением ставки арендной платы. Квартиросъемщик должен выбрать **один** из двух описанных ниже способов:

1. Зачет

Квартиросъемщик вправе вычитать до 20% суммы штрафа из арендной платы за месяц до тех пор, пока штраф не будет полностью зачтен. Если 20% от суммы штрафа больше арендной платы, уплачиваемой квартиросъемщиком за месяц, ему не нужно платить арендную плату до тех пор, пока не будет полностью зачтена сумма штрафа. Перед тем, как воспользоваться этим способом, квартиросъемщик, плативший завышенную арендную плату, обязан дождаться истечения 35 дней с даты выдачи постановления администратора по вопросам арендной платы. Как упоминалось выше, во время данного периода любая сторона, чьи права нарушены постановлением, вправе подать PAR (DHCR форма RAR-2) и оспорить справедливость постановления. В случае подачи PAR штраф в связи с необоснованным завышением ставки арендной платы нельзя зачесть до тех пор, пока не будет выдано постановление по вопросу PAR, подтверждающее факт завышения ставки арендной платы и определяющее окончательную сумму штрафа.

2. Судебное решение

Вынесение судебного решения может привести к наложению ареста на недвижимость владельца. Если владелец не исполняет судебное решение, шериф округа или города вправе привести в исполнение решение об аресте недвижимости. **Этим способом можно воспользоваться, если сумма штрафа превышает 1 000 долларов США, а если сумма меньше указанной, квартиросъемщик обязан съехать из квартиры. При таком способе квартиросъемщик также обязан подождать 35 дней, пока не истечет срок, предусматриваемый для подачи PAR.**

По истечении 35 дневного срока, предусматриваемого для подачи PAR, или 60 дней с даты вынесения решения по PAR о возврате излишне взысканной суммы арендной платы при условии, что в течение этих 60 дней не будет подан судебный иск, квартиросъемщику потребуется представить начальнику канцелярии округа «Уведомление о подтверждении штрафных санкций в связи с необоснованным завышением ставки арендной платы» (DHCR форма RN-14) и *Форму судебного решения* (DHCR форма RN-14.1). Перед тем, как представить эти формы начальнику канцелярии округа, квартиросъемщику необходимо направить уведомление (форма RN-14) в отдел DHCR, занимающийся делами о завышении ставок арендной платы, по адресу Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York, 11433. Квартиросъемщику **не** нужно отправлять в DHCR форму судебного решения (форма RN-14.1). DHCR подтвердит, что владелец не подавал PAR и не инициировал разбирательство по поводу пересмотра решения, а если подавал/инициировал, подтвердит вынесенное решение. DHCR возвращает квартиросъемщику заполненное уведомление (форма RN-14) с удостоверенной копией постановления администратора по вопросам арендной платы и, в соответствующих случаях, удостоверенной копией постановления PAR. После этого квартиросъемщик обязан заполнить affidavit, являющийся частью уведомления (форма RN-14), указав, что никакая часть штрафа в связи с необоснованным завышением ставки арендной платы не была **ЗАЧТЕНА** в счет ежемесячной суммы аренды (указанный выше способ № 1).

Квартиросъемщик представляет уведомление, форму судебного решения и удостоверенную копию постановления о завышении ставки арендной платы в офис начальника канцелярии того округа, на территории которого располагается недвижимость. В офисе начальника канцелярии округа решение вносится в соответствующий реестр.

Несмотря на то, что предыдущие владельцы, завышавшие ставку арендной платы за жилье, несут за это солидарную ответственность, возмещение любых излишне взысканных сумм, в том числе уплата штрафов, наложенных после 1 апреля 1984 года включительно, является обязанностью текущего владельца, за исключением некоторых случаев, в которых ранее имела место продажа имущества по решению суда. В таких случаях предыдущие владельцы несут единоличную ответственность за излишне взысканные ими суммы. Что касается жалоб, которые были поданы, и излишних сумм, которые были взысканы до 1 апреля 1984 года, за их возмещение и за уплату штрафов несет ответственность владелец, взыскавший излишние суммы.

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