



№ 26 Информация по вопросу повышения арендной платы на квартиры со стабилизированными ставками арендной платы

КРАТКИЙ ОБЗОР

Данный информационный бюллетень может быть использован в дополнение к истории регистрации ставок арендной платы за жилье, чтобы определить, являются ли законными регистрационный статус жилья и взимаемая ставка арендной платы.

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Закон «О стабильности жилищных условий и защите прав квартиросъемщиков» (Housing Stability and Tenant Protection Act, HSTPA) 2019 года: Этот закон, который вступил в силу 14 июня 2019 года, внес изменения в процесс повышения ставок арендной платы и изменил формулы расчетов для аренды свободного жилья, масштабной капитальной оптимизации жилья (MCI) и индивидуального улучшения состояния жилья (IAI).

Индивидуальное улучшение состояния жилья (IAI): Если владелец жилья устанавливает новое устройство или оптимизирует состояние квартиры, он вправе поднять арендную плату на основании выполнения IAI.

Масштабная капитальная оптимизация жилья (MCI): Улучшение состояния всего здания в целом, т.е. таких объектов как бойлеры, окна и крыши.

Договор аренды свободного жилья: Если лицо впервые арендует квартиру со стабилизированной ставкой арендной платы, владелец жилья и квартиросъемщик подписывают договор аренды свободной квартиры.

СВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОСНОВНЫЕ МОМЕНТЫ

Закон «О стабильности жилищных условий и защите прав квартиросъемщиков» (Housing Stability and Tenant Protection Act, HSTPA) 2019 года внес изменения в процесс повышения ставок арендной платы и изменил формулы расчетов для аренды свободного жилья, масштабной капитальной оптимизации жилья (MCI) и индивидуального улучшения состояния жилья (IAI). Повышение ставки арендной платы после выполнения MCI и IAI теперь является временным, а сумма, которую можно взыскать в связи с IAI, ограничена.

Опции	<ul style="list-style-type: none">• Договор аренды свободного жилья: В соответствии с HSTPA предусматриваемая законом ставка аренды свободного жилья была отменена, и Регламентные комитеты по вопросам аренды более не вправе ее устанавливать.• Продление срока аренды: Когда квартиросъемщик подписывает договор о продлении срока аренды, он может выбрать срок продления (один или два года), а допустимое изменение ставки определяется местным Регламентным комитетом по вопросам аренды.• Улучшения: Законные повышения ставки арендной платы за индивидуальное улучшение состояния жилья (IAI) и/или масштабную капитальную оптимизацию жилья (MCI) могут учитываться при расчете повышения ставки арендной платы.
Ограничения	<ul style="list-style-type: none">• HSTPA ограничивает будущее повышение на основании проведения MCI: увеличение арендной платы ограничено 2% в год, возмещению подлежат только обоснованные затраты, повышение ставки арендной платы на основании MCI запрещено в зданиях, доля квартир с регулируемой арендной платой в которых составляет 35% или менее.• В зданиях, состоящих из 35 и менее квартир, владельцы жилья могут повысить ставку арендной платы после выполнения IAI на сумму до 1/168 от стоимости таких улучшений.• В зданиях, состоящих из более 35 квартир, владельцы жилья могут повысить ставку арендной платы после выполнения IAI на сумму до 1/180 от стоимости таких улучшений.• За 15 лет владельцам жилья разрешено лишь трижды повышать ставку арендной платы после выполнения IAI, и общая стоимость улучшений, принимаемых в расчет при повышении ставки арендной платы, не должна превышать 15 000 долларов США.• Лицо, снимающее квартиру в период выполнения улучшений IAI, обязано предоставить письменное согласие по форме DHCR.



№ 26 Информация по вопросу повышения арендной платы на квартиры со стабилизированными ставками арендной платы

Введение

Данный информационный бюллетень подлежит ежегодному обновлению в целях отражения новых рекомендованных ставок аренды. С документом, как и с историей регистрации ставок арендной платы за жилье, можно ознакомиться, чтобы определить регистрационный статус жилья и законность взимаемой ставки арендной платы. Запрос о выдаче истории регистрации ставок арендной платы, а также жалобу в отношении превышения ставки арендной платы можно подать онлайн по адресу www.hcr.ny.gov или в Арендном бюро вашего боро (Borough Rent Office).

Закон «О стабильности жилищных условий и защите прав квартиросъемщиков» (Housing Stability and Tenant Protection Act, HSTPA) 2019 года, который вступил в силу 14 июня 2019 года, внес изменения в процесс повышения ставок арендной платы и изменил формулы расчетов для аренды свободного жилья, масштабной капитальной оптимизации жилья (МСИ) и индивидуального улучшения состояния жилья (ИАИ). Повышение ставки арендной платы после выполнения МСИ и ИАИ теперь является временным, а сумма, которую можно взыскать в связи с ИАИ, ограничена. В соответствии с HSTPA были отменены повышение ставки арендной платы за свободное жилье и выведение квартиры из категории жилья с регулируемой ставкой арендной платы, если доход и рента квартиросъемщика превышают определенный лимит, а преференциальная ставка арендной платы принята за основу при взимании платы в течение срока аренды. После принятия закона HSTPA, период времени, за который собираются данные о завышении ставки арендной платы, был продлен с четырех до шести лет.

Начиная с 15 декабря 2022 года, раздел 610 Закона штата Нью-Йорк о финансировании частного домостроения (PHFL) позволяет владельцам доступного жилья взимать фактическую арендную плату, превышающую установленную законом, при соблюдении следующих двух условий: агентство штата или муниципалитета или другая назначенная законом сторона должна предоставить специальное разрешение в нормативном соглашении, новом или измененном, и государственная программа предоставляет помощь в аренде квартиры. Более подробную информацию см. в Уведомлении DHCR RA-LR3. Часто помощь в аренде может предоставляться владельцам без общего государственного или муниципального соглашения о регулировании развития. Кроме того, соглашение о регулировании может не иметь разрешения на более высокую арендную плату в отношении всех или определенных видов помощи в аренде. Ни одно из этих обстоятельств не означает, что фактическая арендная плата может быть выше, чем стабилизированная законом. Владельцы должны знать, что, например, FHEPS или индивидуальные ваучеры на получение жилья по разделу 8 не всегда дают право на более высокую арендную плату.

Договоры аренды свободного жилья и продление договоров аренды

Закон «О стабильности жилищных условий и защите прав квартиросъемщиков» (Housing Stability and Tenant Protection Act, HSTPA), отменяет предусматриваемую законом ставку аренды свободного жилья и не предусматривает ее установления Регламентными комитетами по вопросам аренды. Кроме того, согласно изменениям в регулировании арендной платы, вступившим в силу 8 ноября 2023 года, корректировка правил о годовом или двухгодичном сроке аренды, устанавливаемых Регламентным комитетом по вопросам аренды, применяется как к договорам с продляемым сроком аренды, так и к договорам аренды свободного жилья. В случае договоров аренды свободного жилья правило может быть скорректировано только один раз в течение календарного года. В случае договоров с продляемым сроком аренды предусматривается ограничение о том, что правило быть скорректировано только один раз год, в течение которого оно применяется. При этом срок действия правила отсчитывается с 1 октября до 30 сентября следующего года. Арендная плата также может быть временно повышена во время проведения капитального ремонта (Major Capital Improvements, МСИ) и выполнения допущенных законом индивидуальных мер по улучшению состояния жилья (Individual Apartment Improvements, ИАИ).

К договору аренды следует приложить разработанные DHCR Положения/Приложение в связи с арендой жилья со стабилизированной ставкой арендной платы (Rent Stabilization Lease Rights Rider/Addenda), в которых должна быть указана информация о том, как рассчитывалась ставка арендной платы, и о любых индивидуальных улучшениях состояния жилья.

Когда квартиросъемщик подписывает договор о продлении срока аренды, он может выбрать срок продления (один или два года), а допустимое изменение ставки определяется местным Регламентным комитетом по вопросам аренды (см. последнюю таблицу рекомендованных ставок арендной платы).

С 14 июня 2019 года владельцы, взимающие преференциальную ставку арендной платы, в случае продления срока аренды могут поднять официальную и преференциальную ставку на предусматриваемую законом сумму, при этом взыскивать надбавку можно только исходя из преференциальной ставки. Более высокую официальную ставку арендной платы и соответствующие надбавки разрешено взимать только после освобождения квартиры нынешним и аренды следующим квартиросъемщиком. Дополнительная информация приведена в Информационном бюллетене № 40.

Индивидуальное улучшение состояния жилья (Individual Apartment Improvement, IAI)

Если владелец жилья устанавливает новое устройство или оптимизирует состояние квартиры, он вправе поднять арендную плату на основании выполнения IAI. Письменное согласие квартиросъемщика на улучшение и соответствующее повышение ставки арендной платы необходимо, только если во время такого улучшения квартиросъемщик уже проживает в квартире. Если речь идет об оптимизации свободной квартиры, письменное согласие не требуется.

В зданиях, состоящих из 35 и менее квартир, сумма, на которую может быть повышена ставка арендной платы после выполнения IAI, ограничивается 1/168 от стоимости таких улучшений. В зданиях, состоящих из более чем 35 квартир, сумма, на которую может быть повышена ставка арендной платы после выполнения IAI, ограничивается 1/180 от стоимости таких улучшений.

За 15 лет разрешено лишь трижды повышать ставку арендной платы после выполнения IAI, и общая стоимость улучшений, принимаемых в расчет при повышении ставки арендной платы, не должна превышать 15 000 долларов США. Работы должен выполнять лицензированный подрядчик; кроме того, подрядчик и владелец не должны иметь совместной собственности. Квартира должна быть свободной, в ней также не должно быть никаких опасных или крайне опасных нарушений. Лицо, снимающее квартиру в период выполнения улучшений, обязано представить письменное согласие по форме DHCR. Переведенные версии этой формы доступны для ознакомления на сайте DHCR только в информационных целях. Владельцы должны вести подтверждающую документацию, а фотографии всех IAI, выполняемых после 14 июня 2020 года, следует представить в DHCR, где они будут храниться в электронной форме. Повышение ставки арендной платы в связи с выполнением IAI, взимаемое после 14 июня 2019 года, является временным и вычитается из ставки арендной платы через 30 лет; в этот момент официальная ставка арендной платы должна быть скорректирована на сумму, ранее рассчитывавшуюся по сложной процентной ставке от ставки арендной платы, включающей IAI.

Разработанные DHCR Положения об аренде наряду с договором об аренде свободного жилья должны уведомлять квартиросъемщика о его праве требовать от владельца отправки копии документации, подтверждающей индивидуальные улучшения состояния жилья (IAI), заказным письмом в дату составления договора аренды или в течение 60 дней после его подписания. Владелец обязан представить такую документацию в течение 30 дней с даты запроса лично или отправить заказным письмом. Квартиросъемщик, которому по его запросу не представлена указанная документация, вправе подать жалобу по форме RA-90 «Жалоба квартиросъемщика по поводу отказа владельца продлить срок аренды и/или непредоставления копии подписанного договора аренды» и получить постановление DHCR, обязывающее владельца представить документацию, подтверждающую IAI.

Ставка арендной платы не может повышаться на основании выполнения IAI, если действует постановление DHCR о снижении арендной платы в связи с сокращением объема услуг и если такое постановление вступило в силу раньше. Она может взиматься с расчетом на будущее с даты вступления в силу постановления DHCR о восстановлении ставки арендной платы.

Масштабная капитальная оптимизация жилья (МСІ)

Владельцу разрешено повышать ставку арендной платы для покрытия расходов на масштабную капитальную оптимизацию всего здания, например замену котла или установку нового санитарно-технического оборудования. Владелец обязан подать в DHCR заявку, а DHCR может издать постановление, запрещающее повышение или разрешающее его (полностью или частично). После рассмотрения заявки на выполнение МСІ DHCR издает постановление и передает его владельцу и всем лицам, снимающим квартиры в здании.

HSTPA ограничивает будущее повышение на основании проведения МСІ: возмещению подлежат только обоснованные затраты; повышение ставки арендной платы на основании МСІ запрещено в зданиях, доля квартир с регулируемой арендной платой в которых составляет 35% или менее. Повышенная ставка арендной платы, подтвержденная постановлением DHCR, взимается в будущем в первый день первого месяца через 60 дней после издания постановления. Ретроспективное повышение ставки арендной платы не предусмотрено. Повышение ставки арендной платы ограничивается 2% в год с поэтапным вводом. Ограничение в размере 2% также распространяется на повышение ставки арендной платы на основании МСІ, которое еще не взыскано, но было утверждено после 14 июня 2012 года включительно. Первый договор о продлении срока аренды, вступивший в силу после 14 июня 2019 года, должен отражать повышение, не превышающее 2%. После освобождения квартиры невзысканная часть повышения может быть добавлена к официальной ставке. В зданиях, состоящих из 35 квартир или менее, затраты на МСІ амортизируются в течение 12 лет. В зданиях, состоящих из 35 и более квартир, затраты на МСІ амортизируются в течение 12,5 лет. Здание должно быть свободным, в нем также не должно быть никаких опасных или крайне опасных нарушений. Повышение ставки арендной платы в связи с выполнением МСІ является временным и вычитается и ставки арендной платы через 30 лет; в этот момент официальная ставка арендной платы должна быть скорректирована на сумму, ранее рассчитывавшуюся по сложной процентной ставке от ставки арендной платы, включающей МСІ. Лиц, заключающих договор об аренде свободного жилья, необходимо уведомить о поданных заявках на выполнение МСІ.

Последние рекомендованные ставки арендной платы

- До вступления в силу закона «О стабильности жилищных условий и защите прав квартиросъемщиков» (Housing Stability and Tenant Protection Act, HSTPA) от 14 июня 2019 года они применялись только в случае продления срока аренды.
- Согласно изменениям в регулировании арендной платы, вступившим в силу 8 ноября 2023 года, корректировка правил применяется как к договорам с продляемым сроком аренды, так и к договорам аренды свободного жилья. До этой даты для указания применимых договоров использовалась сноска «G». В связи с внесением поправок в текст документа, сноска больше не требуется.

Дата вступления в силу договора о продлении срока аренды	Город Нью-Йорк (NYC)		Нассау (Nassau)		Рокленд (Rockland)		Уэстчестер (Westchester)		Уэстчестер (Westchester) (квартиросъемщик платит либо за отопление, либо за горячее водоснабжение)		Город Кингстон (City of Kingston)	
	1 год	2 года	1 год	2 года	1 год	2 года	1 год	2 года	1 год	2 года	1 год	2 года
1 октября 2017 года – 30 сентября 2018 года	1,25%	2,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	1,00%	1,50%	0,80%	1,20%	—	—
1 октября 2018 года – 30 сентября 2019 года	1,50%	2,50%	1,00%	2,00%	0,00%	0,00%	2,00%	3,00%	1,60%	2,40%	—	—
							0,00% ¹	1,00% ¹	0,00% ¹	0,80% ¹	—	—
1 октября 2019 года – 30 сентября 2020 года	1,50%	2,50%	1,50% ^G	2,50% ^G	0,00%	0,00%	1,75%	2,75%	1,75%	2,75%	—	—
1 октября 2020 года – 30 сентября 2021 года	0,00% ^G	0,00% ^{G,2} 1,00% ^{G,2}	0,00% ^G	0,00% ^G	0,00% ^G	0,00% ^G	0,00% ^G	0,00% ^G	0,00% ^G	0,00% ^G	—	—
1 октября 2021 года – 30 сентября 2022 года	1,50% ^{G,3}	2,50% ^G	1,00% ^G	2,00% ^G	0,50% ^G	0,75% ^G	0,50% ^G	1,00% ^G	0,50% ^G	1,00% ^G	—	—
1 октября 2022 года – 30 сентября 2023 года	3,25% ^G	5,00% ^G	2,00% ^G	3,50% ^G	0,50% ^G	0,75% ^G	2,00% ^G	3,00% ^G	2,00% ^G	3,00% ^G	—	—
							1,00% ^{G,4}	2,00% ^{G,4}				
1 октября 2023 года – 30 сентября 2024 года	3,00% ^G	2,75% ^{G,5}	1,00% ^G	2,00% ^G	0,00% ^G	0,50% ^G	1,00% ^G	2,00% ^G	1,00% ^G	2,00% ^G	0,00% ^G	0,00% ^G
		3,20% ^{G,5}	0,00% ^{G,6}	0,00% ^{G,6}								

^G Корректировка разрешена для всех договоров аренды.

¹ Указанные корректировки применимы только к поселку Оссининг (Village of Ossining) в округе Уэстчестер (Westchester).

² 0% за первый год аренды и 1% за второй год аренды.

³ 0% за первые шесть (6) месяцев аренды и 1,5% за последние шесть (6) месяцев аренды.

⁴ Указанные корректировки применимы только к поселку Кротон-на-Гудзоне (Village of Croton-on-Hudson), который 27 марта 2023 г. расширил свое покрытие ЕТРА на здания, построенные до 1974 года, с шестью и более квартирами. Они относятся к договорам аренды, заключенным в период с 27 марта 2023 г. до 30 сентября 2023 г.

⁵ Для двухлетней аренды, начинающейся 1 октября 2023 г. или позднее и 30 сентября 2024 г. или ранее, в течение первого года аренды, 2,75%; на второй год аренды — 3,20% от суммы, законно взимаемой в первый год, за исключением любого повышения, кроме рекомендуемой корректировки в первый год.

⁶ Указанные корректировки применимы только к поселку Хемпстед (Village of Hempstead) в округе Нассау (Nassau).

Исторические ставки арендной платы для свободного жилья

- Закон «О стабильности жилищных условий и защите прав квартиросъемщиков» (Housing Stability and Tenant Protection Act) 2019 года, вступивший в действие 14 июня 2019 года, отменяет предусматриваемую законом ставку аренды свободного жилья и не предусматривает ее установления Регламентными комитетами по вопросам аренды.

Дата вступления в силу договора аренды свободного жилья	Город Нью-Йорк (NYC)		Нассау (Nassau)		Рокленд (Rockland)		Уэстчестер (Westchester)		Уэстчестер (Westchester) (квартиросъемщик платит либо за отопление, либо за горячее водоснабжение)	
	1 год	2 года	1 год	2 года	1 год	2 года	1 год	2 года	1 год	2 года
1 октября 2012 года – 30 сентября 2013 года ¹	18,00%	20,00%	19,00%	20,00%	20,00%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%
1 октября 2013 года – 30 сентября 2014 года ¹	16,25%	20,00%	19,50%	20,00%	18,50%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%
1 октября 2014 года – 30 сентября 2015 года ¹	18,25%	20,00%	19,50%	20,00%	17,50%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%
1 октября 2015 года – 30 сентября 2016 года ¹	18,00%	20,00%	19,50%	20,00%	19,75%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%
1 октября 2016 года – 30 сентября 2017 года ¹	18,00%	20,00%	19,50%	20,00%	20,00%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%
1 октября 2017 года – 30 сентября 2018 года ¹	19,25%	20,00%	20,00%	20,00%	19,50%	20,00%	19,50%	20,00%	19,50%	20,00%
1 октября 2018 года – 13 июня 2019 года ¹	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%	20,00%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%

¹ До 14 июня 2019 года закон «Об аренде» от 2015 года гласил, что при взимании с предыдущего квартиросъемщика преференциальной ставки арендной платы владелец вправе повысить официальную ставку арендной платы не более чем на одну из указанных ниже величин:

Дата начала последнего срока аренды свободного жилья:	Повышение ставки арендной платы за свободное жилье
Менее 2 лет назад	5%
Менее 3 лет назад	10%
Менее 4 лет назад	15%
4 года назад или более	20% (при двухлетнем сроке аренды) ИЛИ %, указанный на дату вступления в силу в приведенной выше таблице для соответствующего округа (при годичном сроке аренды)

Чтобы получить дополнительную информацию или помощь, вы можете посетить арендное бюро вашего 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