



9 Аренда квартиры - залог и прочие сборы

Залог - это денежная сумма, которую квартиросъемщик, гарант квартиросъемщика или третье лицо передает владельцу квартиры в качестве средств на устранение любого ущерба, нанесенного жилью, ответственность за причинение которого несет квартиросъемщик.

Закон «О стабильности жилищных условий и защите прав квартиросъемщиков» (Housing Stability and Tenant Protection Act, HSTPA) 2019 года ограничивает размер залога, вносимого квартиросъемщиком, суммой месячной арендной платы. По закону владелец квартиры не имеет права требовать от квартиросъемщика, гаранта квартиросъемщика или третьего лица любые дополнительные денежные суммы. Если сумма залога, полученная владельцем квартиры, впервые перешедшей в категорию арендного жилья со стабилизированной ставкой арендной платы, от квартиросъемщика равна двум месячным суммам арендной платы, и данный квартиросъемщик в настоящее время проживает в соответствующей квартире, владелец квартиры обязан возместить квартиросъемщику любые дополнительные суммы, внесенные в качестве залога, которые превышают размер месячной арендной платы. От следующего квартиросъемщика, снимающего такую квартиру со стабилизированной ставкой арендной платы, владелец не может требовать внесения залога в сумме, превышающей размер месячной арендной платы. Если владелец объекта недвижимости требует от квартиросъемщика, гаранта квартиросъемщика или любого третьего лица, действующего от имени квартиросъемщика, выплатить залог в сумме, превышающей сумму месячной арендной платы, квартиросъемщик может подать заявление по форме «Жалоба квартиросъемщика по вопросу аренды и/или прочих переплат за квартиру со стабилизированной ставкой арендной платы» (Tenant's Complaint of Rent and/or Other Specific Overcharges in a Rent Stabilized Apartment, DHCR Form RA-89).

Владелец или управляющий объекта недвижимости по закону не имеет права запрашивать или иным образом требовать внесения залога или дополнительных средств для резервирования квартиры за тем или иным лицом. Подобные суммы или залоги с целью резервирования жилья, выплачиваемые квартиросъемщиком или требуемые от квартиросъемщика, гаранта квартиросъемщика или третьего лица, являются незаконными. Подобные запросы, сборы или требования часто именуется «плата за вход» (key money).

Агентское вознаграждение — это вознаграждение, взимаемое за организацию сделки сдачи жилой единицы в аренду. Такое вознаграждение предусматривается и взимается за услуги лицензированного агента по сделкам с объектами недвижимости или продавца. При этом DHCR может определить переплату за аренду, если будет установлено, что владелец или управляющий объекта недвижимости или их представители взимали агентское вознаграждение за сдачу в аренду жилой единицы, которой они владеют или управляют. Компания, агент по недвижимости или продавец не могут взимать агентское вознаграждение за сдачу в аренду квартиры, которая находится во владении или в управлении владельца или управляющего объекта недвижимости, если такая компания, агент или продавец являются аффилированным партнером соответствующего владельца управляющего объекта недвижимости.

Если срок аренды квартиры продлевается с повышением арендной платы, либо если арендная плата повышается в текущий период аренды, владелец объекта недвижимости может запросить с квартиросъемщика дополнительную сумму в счет залога, который должен соответствовать новой сумме месячной арендной платы. Несмотря на то, что квартиросъемщик может иметь иммунитет от повышения суммы арендной платы на основании Права пожилого лица на иммунитет от повышения суммы арендной платы за жилье (Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE) или на основании Права лица с инвалидностью на иммунитет от повышения суммы арендной платы за жилье (Disability Rent Increase Exemption, DRIE), квартиросъемщик обязан внести залог в соответствии с повышением суммы месячной арендной платы.

Владелец объекта недвижимости должен разместить залог на счете с процентным доходом, открытым в банке штата Нью-Йорк. Владелец объекта недвижимости должен сообщить квартиросъемщику название и адрес банковского учреждения и полностью выплатить квартиросъемщику проценты за год за вычетом 1 % от суммы залога за год для покрытия административных издержек владельца объекта недвижимости. По выбору квартиросъемщика сумма процентов может быть вычтена из арендных обязательств, размещена на трастовом счете до окончания срока аренды или выплачена одновременно в конце каждого года.

Залог не может использоваться в качестве арендной платы за последний месяц аренды. По окончании срока аренды, при условии, что квартиросъемщик выполнил все условия договора аренды и оставил арендуемую квартиру в таком же состоянии, в котором она была арендована, без учета нормальной амортизации, владелец объекта недвижимости должен вернуть квартиросъемщику всю сумму залога. Если же квартире был нанесен ущерб, владелец может использовать часть суммы или всю сумму залога на покрытие стоимости ремонта.

Если квартиросъемщик не согласен с владельцем объекта недвижимости по вопросу суммы возвращаемого залога или процентов, квартиросъемщик может обратиться в суд мелких тяжб или в Бюро по вопросам обмана потребителей и защиты прав потребителей (Consumer Frauds and Protection Bureau) при Генеральной прокуратуре штата Нью-Йорк (New York State Attorney General's Office).

Источники:

Кодекс города Нью-Йорка в отношении аренды жилья со стабилизированной ставкой арендной платы (New York City Rent Stabilization Code), раздел 2525.4

Положения о защите прав квартиросъемщиков (Tenant Protection Regulations), раздел 2505.4

Положения города Нью-Йорка в отношении аренды жилья и выселения (New York City Rent and Eviction Regulations), раздел 2205.5

Положения штата Нью-Йорк в отношении аренды жилья и выселения (New York City Rent and Eviction Regulations), раздел 2105.5

Закон «О стабильности жилищных условий и защите прав квартиросъемщиков» (Housing Stability and Tenant Protection Act) 2019 года

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