



Штат Нью-Йорк

Отдел восстановления жилищного фонда и общественных ресурсов
Бюро по вопросам аренды

Эксплуатационный бюллетень 2016-1 ИСПРАВЛЕН (3 февраля 2020 г.)

**ИНДИВИДУАЛЬНОЕ УЛУЧШЕНИЕ СОСТОЯНИЯ ЖИЛЬЯ
(INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT, IAI)****ОБЗОР**

Эксплуатационный бюллетень пересматривается с целью отражения изменений в законах об аренде, внесенных в закон «О стабильности жилищных условий и защите прав квартиросъемщиков» (Housing Stability and Tenant Protection Act, HSTPA) от 2019 года в отношении индивидуальных улучшений состояния жилья (IAI).

Для установок IAI, которые начались во время или после принятия закона HSTPA 14 июня 2019 года, владельцы обязаны подать Форму уведомления, относящиеся к делу фотографии «до и после», и Форму информированного согласия Арендатора, описанные в этом документе.

В этом Эксплуатационном бюллетене содержатся рекомендации для владельцев и арендаторов квартир, подлежащих контролю за арендной платой и стабилизации арендной платы, как в Нью-Йорке, так и за его пределами, о том, как DHCR будет рассматривать установку IAI при подаче жалобы на завышенную арендную плату или при расследовании к проведению IAI. В соответствии с разделом 2522.4(a)(1) Кодекса стабилизации арендной платы, разделом 2502.4(a)(4) Правил защиты арендаторов, разделом 2202.4 Регламента аренды и выселения города Нью-Йорка и разделом 2102.3 Регламента аренды и выселения штата Нью-Йорк, владелец имеет право на повышение арендной платы в связи с IAI, когда произошло существенное увеличение жилой площади, увеличение услуг, предоставляемых владельцем, улучшений, проведенных в жилых помещениях, или если владельцем предоставляется новая мебель или предметы обстановки. В этом Эксплуатационном бюллетене представлены критерии, которые будут использоваться при оценке обоснования владельца для расходов IAI, которое представляется в DHCR в ходе разбирательства о завышении расходов и при других расследованиях.

В соответствии с HSTPA, для поддающегося проверке повышения арендной платы IAI, которое вступает в силу с 14 июня 2019 года или после этой даты, в здании, содержащем 35 или менее квартир, разрешенное увеличение регулируемой законом арендной платы составляет 1/168 от общей стоимости, понесенной владельцем. В зданиях, состоящих из более чем 35 квартир, сумма, на которую может быть повышена ставка арендной платы после выполнения IAI, ограничивается 1/180 от общей стоимости таких улучшений. Такое повышение арендной платы должно быть удалено из нормативно регулируемой арендной платы через тридцать лет с даты вступления в силу этого повышения, включая любые увеличения, предоставляемые применимым советом по арендной плате. Увеличение IAI основано на общей обоснованной стоимости улучшения, включая затраты на установку, но исключая финансовые расходы и любые расходы, превышающие разумные затраты, установленные DHCR. Владельцы ограничены совокупной стоимостью в \$15000 долларов (пятнадцать тысяч долларов), которая может быть потрачена не более чем на три отдельных индивидуальных улучшения квартиры в течение пятнадцатилетнего периода.

Этот документ переиздается только в ознакомительных целях.

Оригинал документа, который содержит подписи разрешения, хранится в Управлении по аренде жилья DHCR.

Если улучшение IAI было завершено до 14 июня 2019 года, и повышение арендной платы для этого IAI вступило в силу до 14 июня 2019 года, IAI регулируется законом, действовавшим до вступления в силу HSTPA. Для IAI, где работа была завершена после 14 июня 2019 года, а повышение арендной платы для этого IAI вступило в силу после 14 июня 2019 года, повышение арендной платы основано на новых формулах амортизации HSTPA и связанных с ними ограничениях. Если IAI было завершено до 14 июня 2019 года, но повышение арендной платы для этого IAI не вступило в силу до 14 июня 2019 года, то повышение арендной платы в связи с IAI основано на новых формулах амортизации HSTPA, но IAI не учитывается в отношении ограничения \$15000 и/или трех установок в течение 15-летнего срока. Нижеследующее относится к договорам аренды, предложенным или заключенным до 14 июня 2019 года, но вступившим в силу 14 июня 2019 года или позднее, в которых использовалась старая формула амортизации. Владельцы должны в течение 150 дней с момента выпуска этого Эксплуатационного бюллетеня предоставить своему арендатору пересмотренный договор аренды, а также любой необходимый возврат средств на основе любого необходимого перерасчета формулы амортизации и законной арендной платы.

Если владельцу нужно нанять независимого подрядчика, и он планирует передать арендатору перерассчитанные соответствующие затраты на установку, HSTPA также требует, чтобы подрядчик был лицензирован. Между арендодателем и таким подрядчиком или продавцом не может быть общей собственности. Кроме того, собственник должен устранить все без исключения не устраненные опасные или не терпящие отлагательства опасные нарушения Единого противопожарного и строительного кодекса (Uniform Code), Нью-Йоркского пожарного кодекса или Нью-Йоркского строительного и жилищного кодекса, которые относятся к рассматриваемой квартире.

Владельцы квартир, подлежащих стабилизации или контролю арендной платы, должны в электронном виде подать форму уведомления DHCR об улучшении индивидуальной квартиры - Form RN-19N INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: NOTIFICATION, для IAI, проведенных в свободных и занятых квартирах. Форма уведомления должна сопровождаться фотографиями до и после. Это Уведомление и сопровождающие его фотографии будут включены в регистрационную запись арендной платы за квартиру со стабильной арендной платой и в запись профиля здания с Максимальной базовой арендной платой за квартиру с контролируемой арендной платой. В соответствии с HSTPA, такое Уведомление для каждого IAI должно включать подробный список выполненных работ и описание или объяснение причины или цели такой работы. DHCR оставляет за собой право запрашивать любую соответствующую информацию, даже если она была предоставлена ранее, если это влияет на корректировку нормативно регулируемой арендной платы. Хотя HSTPA требует подачи документации, относящейся к IAI, в нем также конкретно указывается, что такая подача не освобождает владельца от его обязанности хранить надлежащую документацию обо всех произведенных улучшениях или любом увеличении арендной платы в результате IAI.

В дополнение к Форме уведомления владельца квартир, подлежащих стабилизации или контролю арендной платы, должны в электронном виде подать форму информированного согласия арендатора DHCR об улучшении индивидуальной квартиры - Form RN-19N INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: TENANT'S INFORMED CONSENT для IAI, проведенных в занимаемых квартирах. Если в квартире были арендаторы, когда были произведены улучшения, увеличение арендной платы не допускается без письменного информированного согласия арендатора на повышение арендной платы. Для IAI, установленных в занятых квартирах до выпуска DHCR формы RN-19C от 3 февраля 2020 года, владельцы могут использовать подписанное арендатором соглашение о согласии, которое они заключили в то время, которое ранее требовалось по закону. Форма RN-19C должна быть заполнена и подана в DHCR на английском языке. Копии формы на семи разных языках доступны для ознакомления арендатором по адресу www.hcr.ny.gov. Если IAI устанавливается, когда квартира не занята, форма информированного согласия арендатора не требуется.

В отношении квартир со стабилизированной арендой любое увеличение на основе IAI, о которых ранее сообщалось DHCR в Форме уведомления и/или Форме информированного согласия арендатора, также должно быть указано в следующей ежегодной регистрационной заявке на данную квартиру. Кроме того, если элементы IAI устанавливаются, пока квартира не занята, общие затраты должны быть включены в расчеты арендной платы, предоставленные владельцем в NYC Lease Rider или ETPA Standard Lease Addenda. Арендатор может

запросить у владельца подтверждающую документацию, такую как счета-фактуры и счета, которые не нужно направлять в DHCR в электронном виде. Для квартир с контролируемой арендной платой любое увеличение на основе IAI, о котором ранее сообщалось DHCR в вышеуказанных формах, также должно быть указано в соответствующих формах отчетности по максимальной базовой арендной плате.

Согласно HSTPA, все формы дерегуляции, за исключением 421-а (16) квартир, были отменены по состоянию на 14 июня 2019 года. Для квартир, которые ранее были дерегулированы в связи с высокой арендной платой, список IAI и их общая стоимость должны были быть включены в уведомление о дерегуляции, поданное арендатору. Это уведомление о дерегуляции и соответствующих требованиях к отчетности IAI по-прежнему применимо к 421-а (16) квартирам.

Когда владелец устанавливает улучшение, предмет становится необходимой услугой. Владельцы обязаны поддерживать состояние и ежегодно подтверждать в DHCR, что состояние всех необходимых услуг, включая IAI, поддерживается. Если владелец не поддерживает необходимую услугу или прекращает ее без разрешения DHCR, агентство может распорядиться о снижении арендной платы. DHCR заморозит арендную плату и распорядится о возвращении арендной платы к предыдущим руководящим принципам корректировки арендной платы, включая любые промежуточные повышения арендной платы за этот период, пока агентство не обнаружит, что соответствующая услуга была восстановлена по заявлению владельца. См. Информационный бюллетень № 35 DHCR: Возможности взыскания оплаты за капитальные улучшения (MCI) и/или увеличения аренды при улучшении индивидуальных квартир (IAI), если арендная плата уменьшается из-за уменьшения объема услуг и Снижение арендной платы за уменьшенные услуги, и Эксплуатационный бюллетень 2014-2 DHCR: Возможности взыскания оплаты за MCI/IAI, если арендная плата уменьшается из-за уменьшения объема услуг.

I. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ УСТАНОВКИ И ОПЛАТЫ

A. Приемлемые формы доказательства:

Заявленные индивидуальные улучшения в квартирах должны быть подтверждены соответствующей и конкретной документацией. Эта документация должна храниться в файлах владельцев и включать следующее:

1. Аннулированные чеки (лицевая и задняя стороны) с временем завершения работы или подтверждение электронного платежа;
2. Квитанция о получении счета с пометкой «оплачено полностью» с временем завершения работы;
3. Подписанный договор о заключении контракта; а также
4. Аффидевит подрядчика, указывающий, что установка была завершена и полностью оплачена.
5. Фотографии до и после.

Это требование к документации соответствует стандарту доказательств, указанному в Эксплуатационном бюллетене 2017-1 DHCR о МАСШТАБНОЙ КАПИТАЛЬНОЙ ОПТИМИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ – Подтверждение расходов/платежей. Однако фактическая обработка показала, что предъявление более одного типа доказательств является скорее нормой, чем исключением. Поэтому владелец должен предоставить столько из четырех перечисленных форм доказательств, сколько владелец в состоянии предоставить. Рассмотрение DHCR не может быть ограничено этими четырьмя пунктами, так как его рассмотрение IAI является интенсивным и индивидуализированным процессом независимо от того, является ли оно частью административного разбирательства или предметом независимого расследования. Кроме того, проверка IAI включает оценку DHCR представленных доказательств, так что нет никакой гарантии, что какое-либо конкретное доказательство будет диспозитивным. Например, счет-фактура или контракт с неполной информацией могут оказаться недостаточными. В каждом случае DHCR имеет право запрашивать информацию, которая, по их мнению, необходима для принятия правильного решения, включая запросы на дополнительные доказательства, свидетельствующие о том, что установка была завершена, оплачена в полном объеме и иным образом соответствует для поддержки повышения арендной платы. По возможности всегда следует представлять

дополнительную документацию, и предоставлять ее по мере поступления запросов, чтобы избежать более длительного административного или следственного разбирательства. Если владелец не может предоставить эти документы или какой-либо запрошенный документ, то необходимо предоставить объяснение, и DHCR определит, является ли предоставленное доказательство достаточным.

В. Единовременные расходы

В случае возникновения споров по поводу IAI, например, при рассмотрении вопроса о завышении цены, владелец должен представить доказательства затрат, понесенных по этому конкретному предмету. Поэтому, когда владелец добивается повышения арендной платы за более чем один предмет работы, единовременного счета может оказаться недостаточно. DHCR может по своему усмотрению принять единовременный счет при определенных обстоятельствах, когда, например, DHCR приходит к выводу, что:

1. Представленные доказательства свидетельствуют о том, что вся заявленная работа была выполнена в рамках скоординированного проекта и была удовлетворительно завершена; и
2. Каждый элемент работы был либо «улучшением», либо обычным ремонтом и техническим обслуживанием, которые выполнялись в связи с допустимым IAI и в качестве необходимого компонента.

Даже такие согласованные проекты лучше всего подтверждаются подробными доказательствами, и отсутствие такой детализации может привести к дополнительному анализу или отклонению.

Если доказательства, по мнению DHCR, не являются достаточными, такое увеличение в связи с IAI может быть отклонено полностью или разница между заявленной стоимостью и обоснованной стоимостью будет отклонена в зависимости от результата рассмотрения документации DHCR.

II. СРОК ПОЛЕЗНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

RSL предусматривает, что владелец, который получает увеличение арендной платы за IAI, не имеет права на дальнейшее увеличение на основании установки аналогичного оборудования или мебели в течение срока полезного использования такого оборудования или мебели. В отличие от значительных капитальных улучшений, которые имеют график полезного срока использования в RSC, определение DHCR того, был ли достигнут срок полезного использования IAI, будет основываться на фактах каждого конкретного случая.

Если срок полезного использования IAI находится под вопросом, а установка была завершена пока помещение было не заселено, DHCR может потребовать от владельца представить документацию, подтверждающую, что срок полезного использования старого оборудования или мебели был исчерпан.

III. ТОЖДЕСТВЕННОСТЬ ИНТЕРЕСОВ

В соответствии с HSTPA, расходы на IAI, выплаченные лицу или организации, имеющей тождественный интерес с владельцем или управляющим агентом, не будут рассматриваться.

Тождественность интересов означает любые другие отношения (например, основанные на семейных связях или финансовом интересе) между владельцем/управляющим агентом и подрядчиком, поставщиком или установщиком, которые выполнили установку или предоставили усовершенствование. Такие отношения включают:

1. Когда владелец/управляющий агент, как кажется, имеет финансовую заинтересованность в любом предприятии, получающем оплату за IAI (либо улучшение, либо труд), которое включено в запрашиваемое увеличение арендной платы;

2. Когда владелец/управляющий агент (или один или несколько из его должностных лиц, директоров, акционеров или партнеров корпорации или партнерства), похоже, имеют семейные связи или являются должностным лицом, директором, акционером или партнером в любой организации, получающей оплату за IAI (улучшение или работа), которое включено в запрашиваемое увеличение арендной платы;
3. Когда, как кажется, существуют побочные сделки, соглашения или контракты, которые были заключены или намечены, которые могут изменить или отменить любые затраты на IAI (либо на улучшение, либо на оплату труда), либо когда есть побочные сделки, соглашения или контракты, которые были заключены в связи с IAI;
4. Если между владельцем/управляющим агентом и подрядчиком, субподрядчиком или любым другим лицом, получающим оплату за IAI (либо оборудование, либо рабочую силу), включенным в запрошенное повышение арендной платы, как кажется, существуют какие-либо иные отношения, помимо контракта на оборудование или рабочую силу в отношении этого IAI, которые могут предоставить владельцу/управляющему агенту контроль или влияние на подрядчика или установщика; а также
5. Когда лицо или лица, получающие оплату за IAI (оборудование или рабочую силу), как кажется, являются работниками владельца/управляющего агента, но такие выплаты им не производились в дополнение к зарплате или платежам за другую работу, предоставленную владельцу/управляющему агенту.

Если утверждается или установлено, что улучшения в квартире были сделаны сотрудником владельца/управляющего агента, и/или новое оборудование было установлено сотрудником владельца/управляющего агента, то будут запрошены записи о заработной плате, включая часы, отработанные в связи с IAI, и график оплаты за работу. Владелец должен будет доказать, что работнику была выплачена заработная плата отдельно от обычной заработной платы и в дополнение к ней.

IV. ОПЛАТА НАЛИЧНЫМИ

Для выполненных IAI, когда общая сумма денежных платежей за IAI превышает \$10000, требуется более строгая проверка доказательств, подтверждающих оправданность увеличения арендной платы. DHCR запросит дополнительные доказательства платежа в виде банковской документации, подтверждающей вывод таких средств, включая подтверждение того, как были переведены средства. Такие доказательства, включая документацию, требуемую внутренним Налоговым кодексом, будут дополнением к письменным показаниям поставщика/подрядчика в тех случаях, когда обычные квитанции, выданные в ходе коммерческой деятельности, отсутствуют.

V. ЧТО КВАЛИФИЦИРУЕТСЯ КАК ИНДИВИДУАЛЬНОЕ УЛУЧШЕНИЕ СОСТОЯНИЯ ЖИЛЬЯ (IAI)?

A. Предметы, которые могут квалифицироваться как IAI

RSC обычно предусматривает, что улучшения квартир, новое оборудование или новые услуги считаются улучшениями, имеющими право на повышение арендной платы в связи с IAI. Приведенный ниже список предназначен для того, чтобы привести примеры квалифицированных IAI; этот список не является исключительным или определяющим для всех случаев. Обратите внимание, что предметы, не перечисленные ниже, также могут квалифицироваться:

1. Полная модернизация или реконструкция ванной комнаты, включая оборудование, установленное как часть такого проекта, и вся покраска и штукатурка, если они являются частью такой модернизации или реконструкции
2. Полная модернизация или реконструкция кухни, включая оборудование и приборы, установленные как часть такого проекта
3. Новый кондиционер, купленный и установленный владельцем, включая проводку и розетку для кондиционера, где ранее не было кондиционера

4. Новая стиральная машина и/или сушилка, включая проводку и розетку, где их ранее не было
5. Новый паркет, где его ранее не было
6. Новый черновой пол
7. Новые полы, в том числе линолеум и виниловая плитка, при установке нового основания для пола
8. Новое ковровое покрытие
9. Новые встроенные шкафы для одежды
10. Новая мебель
11. Новые осветительные приборы, где их раньше не было
12. Новая штормовая дверь
13. Новые штормовые окна
14. Новые окна, если не являются частью установки во всем здании
15. Новые полноразмерные сетки, где их раньше не было
16. Остекление балкона
17. Охранная сигнализация
18. Новые подвесные и/или звукоизоляционные потолки
19. Покраска и штукатурка, если часть капитального ремонта
20. Установка гипсокартона, если сделано по всей квартире

Другие затраты:

Расходы, связанные с вывозом или сносом заменяемого предмета (-ов), могут быть включены в сумму, отвечающую критериям увеличения арендной платы, когда вывоз или снос необходим и выполняется одновременно с завершением работ.

Архитектурные или инженерные услуги, **которые имеют непосредственное отношение к IAI**, считаются частью допустимых затрат, которые могут быть включены в расчет увеличения арендной платы, когда работа требует одобрения зарегистрированного архитектора или профессионального инженера, за выдачу разрешения Департаментом зданий города Нью-Йорка (DOB). Более подробная информация о разрешениях доступна на веб-сайте DOB.

В. Предметы, которые не квалифицируются как IAI:

1. Любые работы по удалению или сносу, выполненные владельцем или работником владельца в ходе выполнения возложенных на него обязанностей, не представляют собой расходы, которые могут быть включены в расчет корректировки арендной платы за IAI;
2. Использованное оборудование, предметы обстановки или предметы, замененные в ходе обычного обслуживания или ремонта;
3. Установки или модификации, сделанные, когда арендатор проживает в помещении, без письменного согласия такого арендатора; а также
4. Предметы, которые представляют собой обычный ремонт и техническое обслуживание, если только такие работы не были выполнены в связи с (и являются необходимым компонентом) допустимого IAI. Если все сделано отдельно, следующие пункты представляют собой только ремонт и/или техническое обслуживание и не считаются IAI, если они не включены в Раздел V(A) выше.
 - a. Установка гипсокартона не во всей квартире;
 - b. Штукатурка, покраска;
 - c. Выскабливание, шелушение или покрытие полов полиуретаном;
 - d. Замена светильников, розеток или выключателей;
 - e. Новые потолки (см. № 18 выше).

Из расчета повышения арендной платы в связи с IAI также исключаются расходы, связанные с финансированием установки, с улучшениями, выплачиваемыми из страховых поступлений, и трудовыми расходами за работу, выполненную владельцем или работником (-ами) владельца в ходе выполнения возложенных на него обязанностей.

В Нью-Йорке физические изменения в интерьере квартиры, которые являются разумным удобством и/или изменениями для жильца-инвалида в помещении, такие как установка поручней в ванных комнатах, которые в других случаях могут квалифицироваться как индивидуальное улучшение жилого помещения, не будут подлежать повышению арендной платы на основании положений Закона о правах человека города Нью-Йорка, касающихся прав лиц с ограниченными возможностями. См. Административный кодекс Нью-Йорка § 8-107(5). Если у вас есть какие-либо вопросы, свяжитесь с Комиссией по правам человека Нью-Йорка.

VI. ХРАНЕНИЕ ЗАПИСЕЙ

Законы об аренде, как правило, не требуют от владельца, который надлежащим образом зарегистрировал квартиру в DHCR, вести или предоставлять записи, относящиеся к аренде квартиры более шести лет до последнего заявления о регистрации аренды. Однако из-за исключений из правила шести лет владельцам рекомендуется хранить записи IAI более шести лет.

VII. ТРОЙНОЙ ШТРАФ

Завышенные переплаты, возникающие в результате отклонения от заявленных IAI, подлежат тройному штрафу, если только владелец не докажет, что избыточная плата не была неумышленной. RSL предусматривает, что бремя доказательства лежит на владельце, чтобы установить, что завышение не является преднамеренным. Решение о том, следует ли наложить тройной штраф, будет основано на рассмотрении DHCR фактов, представленных в рассматриваемом деле.

Woody Pascal

Заместитель руководителя

Управления по аренде жилья

Исправлено 3 февраля 2020 г.