



#5 Аренда свободного жилья - квартиры со стабилизированной ставкой арендной платы

КРАТКИЙ ОБЗОР

В данном информационном бюллетене объясняется, что следует ожидать в случае, когда лицо впервые арендует квартиру со стабилизированной ставкой арендной платы.

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.

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 (МСИ): Улучшение состояния всего здания в целом, т.е. таких объектов как бойлеры, окна и крыши.

Стабилизация ставки арендной платы: Правила, которые предоставляют средства защиты квартиросъемщикам наряду с ограничением суммы увеличения ставки арендной платы. Квартиросъемщики имеют право на получение требуемых услуг, на продление срока аренды, кроме того, их можно выселить только по основаниям, предусмотренным законом. Квартиросъемщик может выбрать продление срока аренды на один или два года по своему усмотрению.

СВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОСНОВНЫЕ МОМЕНТЫ

Если лицо впервые арендует квартиру со стабилизированной ставкой арендной платы, владелец жилья и квартиросъемщик подписывают договор аренды свободной квартиры. Этот оформленный в письменном виде договор является контрактом, заключаемым между владельцем жилья и квартиросъемщиком, в котором указаны условия аренды и арендной платы. Эти условия аренды включают, в частности, срок аренды и права и обязанности квартиросъемщика и владельца жилья.

Процесс	<ul style="list-style-type: none">• Закон о стабилизации ставки арендной платы дает новому квартиросъемщику (также называемому квартиросъемщиком свободного жилья) возможность выбрать годичный или двухлетний срок аренды.• Закон «О стабильности жилищных условий и защите прав квартиросъемщиков» (Housing Stability and Tenant Protection Act, HSTPA) 2019 года, вступивший в действие 14 июня 2019 года, не позволяет владельцам отменять ограничения в отношении квартир со стабилизированной ставкой арендной платы, когда квартиросъемщики освобождают квартиры.• В соответствии с HSTPA предусматриваемая законом ставка аренды свободного жилья была отменена, и Регламентные комитеты по вопросам аренды более не вправе ее устанавливать. Однако, владелец жилья может добавить одно предписание, связанное с годичным или двухлетним сроком аренды, которое было одобрено Регламентным комитетом по вопросам аренды. Владелец жилья не имеет право добавлять более одной корректировки на основании данных предписаний в течение одного года.
Основания для повышения ставки арендной платы	<ul style="list-style-type: none">• Владелец жилья может получить право повышать ставки арендной платы на основании законных индивидуальных улучшений состояния жилья (IAI) и масштабной капитальной оптимизации жилья (МСИ) за квартиры, которые были свободны.
Другие правила	<ul style="list-style-type: none">• Ставка арендной платы по договору о съеме свободного жилья не может повышаться, если действует постановление DHCR о снижении арендной платы в связи с сокращением объема услуг.• Если квартира свободна или становится свободной в период, когда владелец жилья ожидает получение одобрения на проведение масштабной капитальной оптимизации (МСИ), владелец жилья должен уведомить любого следующего квартиросъемщика о планируемых улучшениях.



#5 Аренда свободного жилья - квартиры со стабилизированной ставкой арендной платы

Если лицо впервые арендует квартиру со стабилизированной ставкой арендной платы, владелец жилья и квартиросъемщик подписывают ДОГОВОР АРЕНДЫ СВОБОДНОЙ КВАРТИРЫ. Этот письменный договор представляет собой договор между владельцем и квартиросъемщиком, в котором предусматриваются условия аренды, в частности, срок аренды, права и обязанности квартиросъемщика и владельца жилья. Закон о стабилизации ставки арендной платы дает новому квартиросъемщику (также называемому квартиросъемщиком свободного жилья) возможность выбрать годичный или двухлетний срок аренды.

Закон «О стабильности жилищных условий и защите прав квартиросъемщиков» (Housing Stability and Tenant Protection Act, HSTPA) 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. Однако, по согласованию с Регламентным комитетом, к предусматриваемой законом ставке арендной платы квартиросъемщика может добавляться правило о годичном или двухгодичном сроке аренды. Здесь предусматривается ограничение о том, что в течение года, когда действует правило, оно может быть скорректировано только один раз. Арендная плата также может быть временно повышена во время проведения капитального ремонта (Major Capital Improvements, MCI) и выполнения допущенных законом индивидуальных мер по улучшению состояния жилья (Individual Apartment Improvements, IAI). Последние ставки арендной платы приведены в Информационном бюллетене DHCR № 26.

Вместе с договором об аренде квартиросъемщик должен получить Положения/Приложение в связи с арендой жилья со стабилизированной ставкой арендной платы (Rent Stabilization Lease Rights Rider/Addenda), в котором приведены расчеты арендной платы, а также подтверждено соответствие любых повышений арендной платы Закону и Кодексу в отношении стабилизации ставки арендной платы. Оформленные владельцем Положения/Приложение в связи с арендой жилья со стабилизированной ставкой арендной платы должны включать в себя подробную информацию в отношении расчетов увеличенного размера арендной платы на основании выполнения индивидуальных мер по улучшению состояния жилья (Individual Apartment Improvement, IAI). Положения/Приложение также должны содержать уведомление о том, что лица, арендующие жилье со стабилизированной ставкой арендной платы, имеют право запросить у владельца документацию, которая разъясняет и обосновывает повышение ставки арендной платы на основании IAI, либо в момент подписания договора, либо в течение 60 дней после него.

Существуют другие ситуации, в которых для определения ставки аренды свободного жилья могут применяться различные методы.

1. Если квартира оставалась свободной или временно выведенной на базовую дату и в течение минимум одного года до этого, Владелец может иметь право применить следующие надбавки к ставке арендной платы: рекомендованная надбавка к аренде на два последовательных года за каждые дополнительные два года, в течение которых квартира оставалась свободной после того, как последний квартиросъемщик, выплачивающий аренду по стабилизированной ставке, выехал из квартиры, и до подписания данного договора аренды, а также прочие предусмотренные законом надбавки, такие, как надбавка в связи с капитальным ремонтом (Major Capital Improvements), и любыми индивидуальными мерами по улучшению состояния жилья (Individual Apartment Improvements), выполненными до въезда в квартиру квартиросъемщика по данному договору аренды.
2. Если квартира является новой, поскольку она недавно построена, или поскольку ее предыдущие размеры существенным образом изменены, владелец может иметь право на определение первой (договорной) ставки арендной платы.

Если владелец жилья устанавливает новое устройство или оптимизирует состояние квартиры, он вправе поднять арендную плату на основании выполнения индивидуальных мер по улучшению состояния жилья (Individual Apartment Improvement, IAI). В случае со свободным жильем письменное согласие на выполнение мер по улучшению состояния и соответствующее повышение ставки арендной платы не требуется, однако в соответствии с HSTPA необходимо уведомить DHCR по форме, распространяемой DHCR.

В соответствии с HSTPA 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 соответствии с HSTPA 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.

На основании Поправок в арендный кодекс от 2014 года ставка арендной платы по договору о съеме свободного жилья не может повышаться, если действует постановление DHCR о снижении арендной платы в связи с непредоставлением части услуг.

Начиная с 30 августа 2010 года в городе Нью-Йорке в соответствии с разделом 27-2018.1 Кодекса эксплуатации жилого фонда города Нью-Йорк (NYC Housing Maintenance Code) владелец должен предоставлять каждому квартиросъемщику, подписывающему договор аренды свободной квартиры, уведомление, распространяемое DHCR, с указанием истории случаев заражения объекта собственности постельными клопами за предыдущий год. DHCR распространяет уведомление под названием - «Уведомление для квартиросъемщиков с данными истории заражения квартиры постельными клопами» (DBB-N). При снятии свободных квартир, не входящих в категорию жилья со стабилизированной ставкой арендной платы, квартиросъемщику также должно предоставляться уведомление DBB-N. При снятии свободных квартир, входящих в категорию жилья со стабилизированной ставкой арендной платы, DHCR требует, чтобы уведомление DBB-N прикладывалось к Положениям в связи с арендой жилья со стабилизированной ставкой арендной платы (Rent Stabilization Lease Rider) владельцем жилья и передавалось новому квартиросъемщику вместе с Положениями и экземпляром договора об аренде свободной квартиры. Квартиросъемщик, который не получит оформленной истории случаев заражения объекта собственности постельными клопами, может подать «Жалобу в связи с непредоставлением владельцем информации в связи с историей случаев заражения объекта собственности постельными клопами» (форма DBB-NO).

Если в период рассмотрения DHCR заявления о повышении ставки арендной платы на основании капитального ремонта (MCI) квартира является свободной или освобождается, владелец жилья обязан известить любого заселяющегося квартиросъемщика о поданном заявлении, а также о том, что ставка арендной платы будет увеличена в случае утверждения заявления о повышении ставки арендной платы на основании MCI. Отсутствие предупреждения об ожидаемом повышении ставки арендной платы в договоре об аренде свободного жилья приведет к отклонению заявления о повышении ставки арендной платы на основании MCI на соответствующий период аренды свободного жилья. К владельцу жилья, повышающему ставку арендной платы без предварительного уведомления, применяются штрафные санкции в связи с необоснованным завышением ставки арендной платы.

Удовлетворительное извещение о выполнении капитального ремонта (MCI) в договоре об аренде свободной квартиры может выглядеть так: «На основании выполнения следующих работ: _____ в DHCR подано заявление о повышении ставки арендной платы в связи с капитальным ремонтом под регистрационным номером _____». В случае выдачи DHCR постановления, утверждающего такое повышение ставки арендной платы, арендная плата за жилье, сдаваемое/арендуемое в рамках данного договора аренды, будет повышена соответствующим образом».

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