



Восстановление
жилищного фонда и
общественных ресурсов

Обзор

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

2019 года — это обширное обновление законодательства города Нью-Йорка, касающегося регулирования ставок арендной платы.

Ниже приведен обзор некоторых из наиболее важных изменений и их влияния на квартиросъемщиков, арендующих жилье по регулируемой ставке арендной платы:

Преференциальная ставка арендной платы

- Если Вы платите за жилье по стабилизированной ставке, и владелец предложил Вам платить по ставке, которая ниже официальной, речь идет о преференциальной ставке арендной платы.
- При продлении срока аренды владельцы не вправе повышать до официальной ставку арендной платы квартиросъемщиков, которые платили по преференциальной ставке по состоянию на 14 июня 2019 года, независимо от того, начался ли срок аренды раньше, позже или непосредственно в указанную дату.
- После того, как квартирант съезжает из квартиры, владелец может на законных основаниях повысить ставку до официальной для следующего квартиросъемщика за исключением чрезвычайно редких случаев.

Повышение ставки арендной платы за свободное жилье

- Владельцы более не вправе повышать ставку арендной платы за освободившееся жилье на 20%. Кроме того, Регламентный комитет по вопросам аренды более не вправе устанавливать величину отдельного повышения ставки арендной платы за освободившееся жилье. По согласованию с Регламентным комитетом может применяться правило о годичном или двухгодичном сроке аренды.

Масштабная капитальная оптимизация жилья

- Увеличение ставки арендной платы на основании масштабной капитальной оптимизации жилья (затрагивающей все здание, например, замена котлов, окон или крыши; сокращенно – МСІ) более не является постоянным и должно быть удалено из арендной платы через 30 лет после даты, когда увеличение вступило в силу, включая любые увеличения, предоставляемые Регламентным комитетом по вопросам аренды.
- Надбавка на основании МСІ не должна превышать 2% от ставки арендной платы, уплачиваемой квартиросъемщиком во время выполнения МСІ. В городе Нью-Йорке имеет место снижение

- с 6% величины надбавки. В округах, на которые распространяется действие закона «Об экстренной защите квартиросъемщиков» (Emergency Tenant Protection Act) речь идет о снижении с 15% величины надбавки.
- 2% ограничение также распространяется на повышение ставки арендной платы на основании МСІ в договорах о продлении срока аренды, вступающих в силу после 14 июня 2019 года включительно. Таким образом, если в течение последних семи лет взималась надбавка на основании МСІ, любые дальнейшие повышения на основании МСІ ограничиваются 2% в год.
- Ежемесячные затраты на МСІ, взыскиваемые с квартиросъемщиков, теперь также сокращаются из-за изменения формулы расчета таких затрат. Срок амортизации МСІ был продлен до 12 лет для зданий с 35 или менее квартирами и до 12,5 лет для зданий с более чем 35 квартирами.
- Бремя определения улучшений, подпадающих под категорию МСІ, существенно изменилось, а затраты на МСІ утверждаются, исходя из обоснованной таблицы производственных затрат, которую готовит HCR.
- HCR будет ежегодно проверять и проводить аудит 25% все утвержденных МСІ.

Контроль ставки арендной платы

- Повышение ставки арендной платы для лиц, арендующих квартиры с контролируемой ставкой, теперь будет рассчитываться путем определения средней величины повышения по договорам о продлении срока аренды квартир со стабилизированной ставкой арендной платы, устанавливаемой Регламентным комитетом по вопросам аренды, за последние пять лет.
- Квартиросъемщики жилья с контролируемой ставкой арендной платы больше не будут платить надбавку за топливо, перекладываемую на них владельцем.

hcr.ny.gov

Информационная линия по вопросам аренды 718-739-6400

Рут Энн Виснаускас, комиссар/руководитель
2 октября 2019 года



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

Индивидуальное улучшение состояния жилья (Individual Apartment Improvement)

- Увеличение арендной платы на основании MCI является временным и должно быть удалено из арендной платы через 30 лет после даты, когда увеличение вступило в силу, включая любые увеличения, предоставляемые местным советом по арендной плате.
- Увеличение ставки арендной платы в связи с IAI рассчитывается по следующей формуле: максимум 15 000 долларов США, потраченные не более чем на три отдельных IAI за 15 лет.
- Перед тем как подать заявку на увеличение ставки арендной платы в связи с IAI, владельцы обязаны устранить опасные нарушения.
- IAI, выполняемые в то время, когда квартиросъемщик проживает в квартире, подтверждаются письменным информированным согласием, которое владелец должен загрузить в централизованную базу данных.
- Ежемесячные затраты на IAI, взыскиваемые с квартиросъемщиков, теперь также сокращаются из-за изменения формулы расчета таких затрат. Срок амортизации IAI был продлен до 14 лет для зданий с 35 или менее квартирами и до 15 лет для зданий с более чем 35 квартирами.

Завышение ставки арендной платы

- Теперь на то, чтобы заявить о завышении ставки арендной платы, квартиросъемщикам предоставляется шесть лет. Ранее у квартиросъемщиков было только четыре года на то, чтобы заявить о завышении ставки арендной платы и потребовать компенсации ущерба за эти же четыре года.
- Срок, в течение которого квартиросъемщик может получить компенсацию ущерба, в том числе тройную компенсацию намеренно завышенной ставки арендной платы, был продлен до шести лет.
- Владельцы более не могут избежать выплаты тройной компенсации, просто вернув переплату после подачи жалобы.

Положения о проживании владельцев в принадлежащих им зданиях

- Владельцы, предпочитающие жить в собственном здании, теперь могут использовать для своего проживания или проживания членов своей семьи только одну квартиру с регулируемой ставкой арендной платы. Лицам, проживающим в квартире в течение 15 и более лет, а также пожилым или имеющим инвалидность квартиросъемщикам предоставлены дополнительные средства защиты, обусловленные изменением положений о проживании владельцев в принадлежащих им зданиях.

Предоставление безопасного жилья без извлечения прибыли

- Некоторые некоммерческие организации, арендующие помещения со стабилизированной ставкой арендной платы, оказывающие услуги по государственному подряду социально-незащищенным гражданам или лицам с инвалидностью, или лицам, которые являются или являлись бездомными, или которым угрожает потеря места проживания, а также предоставляющих защиту жилищных условий в соответствии с законом «О стабилизации ставки арендной платы».

Освобождение от контроля высокой ставки арендной платы/высокого дохода

- Квартиры больше нельзя вывести из категории жилья со стабилизированной ставкой арендной платы из-за того, что ставка превышает определенную сумму, или из-за того, что доход квартиросъемщика поднимается выше определенного уровня.
- Положение об отмене контроля высокой ставки арендной платы для свободных квартир, позволяющее вывести квартиру из категории жилья с регулируемой ставкой арендной платы, когда она поднимается выше установленного порога, и квартира освобождается, утратило силу.
- Положение об отмене контроля высокого дохода, позволяющее вывести квартиру из категории жилья с регулируемой ставкой арендной платы, когда доход квартиросъемщика в течение прошедших двух календарных лет превышал 200 000 долларов США, и ставка арендной платы за квартиру поднялась выше установленного порога, утратило силу.
- Существует исключение для квартир с рыночной ставкой арендной платы в виде налоговой скидки 421-a(16), на которые и дальше будет распространяться действие предыдущей редакции закона.
- Квартиры, которые были на законных основаниях выведены из категории жилья с регулируемой ставкой арендной платы до 14 июня 2019 года, остаются в прежнем статусе.