



№ 1 Стабилизация ставки арендной платы и контроль арендной платы

Введение

В ряде общин штата Нью-Йорк действуют программы регулирования ставки арендной платы, называемые контроль и стабилизация ставки арендной платы. Регулирование ставки арендной платы призвано решить два основных вопроса: защитить тех, кто снимает квартиры в частных домах, от незаконного повышения арендной платы и позволить владельцам поддерживать дома в надлежащем состоянии, получая при этом разумную прибыль.

Контроль арендной платы – более ранняя система регулирования. Она была разработана во времена нехватки жилья сразу после II мировой войны и применяется, в основном, к зданиям, построенным до 1947 года. Стабилизация ставки арендной платы распространяется на здания, построенные с 1947 по 1974 год, а также жилье, выведенное из программы контроля ставки арендной платы. Система также охватывает здания, к которым применяются налоговые льготы J-51, 421-а и 421-g. Эти программы предоставления налоговых льгот предусматривают собственные правила относительно того, на какое жилье они распространяются. За пределами города Нью-Йорка программа стабилизации ставки арендной платы (сокращенно ЕТРА – закон «Об экстренной защите квартиросъемщиков» (Emergency Tenant Protection Act)) применяется в некоторых населенных пунктах округов Нассау (Nassau), Уэстчестер (Westchester) и Рокленд (Rockland). После вступления в силу закона «О стабильности жилищных условий и защите прав квартиросъемщиков» (Housing Stability and Tenant Protection Act, HSTPA) 14 июня 2019 года любой населенный пункт в штате Нью-Йорк вправе узаконить стабилизацию ставки арендной платы, если сделано «заявление о критической ситуации», распространяющееся на доступное жилье в соответствующем населенном пункте, в соответствии с законом «Об экстренной защите квартиросъемщиков» (ЕТРА) 1974 года. «Заявление о критической ситуации» может быть сделано, если доля свободных помещений или жилья определенного класса в муниципальном образовании меньше пяти процентов.

Ответственность за мониторинг жилья для определения критической ситуации несет администрация населенного пункта.

До 14 июня 2019 года законы об аренде предусматривали выведение квартиры из категории жилья с регулируемой ставкой арендной платы, если ставка арендной платы превышает определенный лимит, или если доход и рента квартиросъемщика превышают определенный лимит. В соответствии с HSTPA с 14 июня 2019 года такие формы дерегуляции отменены.

СТАБИЛИЗАЦИЯ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Стабилизация ставки арендной платы защищает квартиросъемщиков 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. Срок аренды может быть продлен на один или два года по выбору квартиросъемщика. Квартиросъемщики вправе подавать жалобы в различных формах, подготовленных Отделом восстановления жилого фонда и общественных ресурсов (Division of Housing and Community Renewal, DHCR). DHCR обязан передать жалобу владельцу, собрать доказательства, а затем подготовить письменный приказ, который можно оспорить.

В случае нарушения прав квартиросъемщика DHCR вправе снизить ставку арендной платы и наложить на владельца административные санкции. Ставка арендной платы может быть снижена, если не обеспечивается соответствующее обслуживание. В случае завышения ставки арендной платы DHCR вправе наложить штрафные санкции или потребовать возмещения причиненного квартиросъемщику ущерба в тройном размере.

Повышение ставки арендной платы

Каждый Регламентный комитет по вопросам аренды (один в городе Нью-Йорк и по одному в округах Нассау (Nassau), Уэстчестер (Westchester) и Рокленд (Rockland)) устанавливает размер повышения ставки арендной платы за жилье со стабилизированной ставкой арендной платы. Такие ставки, устанавливаемые один раз в год, действуют в течение продляемого срока аренды, начинающегося 1 октября каждого года или позже. С 14 июня 2019 года предусматриваемая законом или Регламентным комитетом по вопросам аренды ставка аренды свободного жилья отменена. Однако, по согласованию с Регламентным комитетом по вопросам аренды, рекомендованные ставки арендной платы могут применяться к аренде свободного жилья сроком на один или два года.

И в городе Нью-Йорк, и в сообществах, на которые распространяется действие ЕТРА, ставка арендной платы может быть увеличена в течение срока аренды одним из трех способов, если условия аренды предусматривают сбор повышения в течение срока аренды:

1. при наличии письменного согласия квартиросъемщика, если владелец начинает оказывать дополнительные услуги или предоставляет дополнительное оборудование, или улучшает состояние жилья;
2. по согласованию с DHCR, если владелец проводит капитальный ремонт всего здания; или
3. при возникновении трудностей с согласованием DHCR.

Завышение ставки арендной платы

Если будет обнаружено завышение арендной платы, владельцам жилья со стабилизированной ставкой арендной платы может быть предписано возвращение излишне взысканной суммы. Постановление DHCR о намеренном завышении владельцем ставки арендной платы может предусматривать возмещение причиненного квартиросъемщику ущерба в тройном размере. После вступления в силу закона HSTPA «О стабилизации ставки арендной платы» срок взыскания излишне уплаченных сумм был увеличен с четырех до шести лет, и общий срок, за который проверяется история аренды (с некоторыми исключениями), также был увеличен с четырех до шести лет. Жалобы, поданные до принятия этого закона, будут рассмотрены в соответствии с законами, действовавшими на момент подачи, которые ограничивали проверку аренды четырьмя годами.

Снижение ставки арендной платы при сокращении объема услуг

Ставка арендной платы может быть снижена, если владелец жилья не оказывает требуемые услуги или не производит ремонт отдельных квартир или здания в целом. К условиям, на основании которых снижается ставка арендной платы, относятся отсутствие отопления/горячего водоснабжения, антисанитария в местах общего пользования (в коридорах, в вестибюле) и неисправные дверные замки. Если DHCR предоставляет квартиросъемщику право на снижение ставки арендной платы, владелец не вправе взыскивать повышение до тех пор, пока нарушения не будут устранены, после чего DHCR восстановит ставку арендной платы.

Досаждающие действия

Досаждающие действия в отношении лиц, арендующих жилье по регулируемой ставке арендной платы, запрещено законом. Владельцам, признанным виновными в преднамеренном создании условий, вынуждающих квартиросъемщика освободить жилье, может быть отказано в предусматриваемом законом праве на повышение ставки арендной платы; кроме того, к ним могут быть применены санкции, предусматриваемые и гражданским, и уголовным кодексом. К владельцам, признанным виновными в досаждающих действиях по отношению к квартиросъемщикам, могут быть применены штрафные санкции.

Регистрация ставки арендной платы

В течение 90 дней с даты первоначального применения к жилью положений о стабилизации ставки арендной платы владельцу следует пройти первоначальную регистрацию. После первоначальной регистрации владельцы обязаны ежегодно подавать заявление о регистрации с указанием ставки арендной платы по состоянию на 1 апреля для каждого сдаваемого объекта и передавать квартиросъемщикам копию регистрационной формы на соответствующий объект.

КОНТРОЛЬ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Контроль ставки арендной платы ограничивает ставку, которую владелец вправе взыскивать с квартиросъемщиков, а также право владельцев на выселение квартиросъемщиков. Квартиросъемщикам предоставляется право на получение базовых услуг. Владельцы не обязаны продлять срок аренды ввиду того, что квартиросъемщики считаются «регламентными» квартиросъемщиками. Квартиросъемщики вправе подавать жалобы в различных формах, подготовленных DHCR. DHCR обязан передать жалобу владельцу и собрать доказательства, после чего может быть подготовлен письменный приказ, который можно оспорить.

В случае нарушения прав квартиросъемщика DHCR вправе снизить ставку арендной платы и наложить на владельца административные санкции. Ставка арендной платы может быть снижена, если не обеспечивается соответствующее обслуживание. В случае завышенной ставки арендной платы DHCR вправе установить предусмотренную законом ставку арендной платы.

Повышение ставки арендной платы

В городе Нью-Йорк контроль ставки арендной платы осуществляется на основании системы максимальной базовой ставки арендной платы (MBR). Максимальная базовая ставка арендной платы устанавливается для каждого арендуемого помещения и пересматривается раз в два года для учета изменений в эксплуатационных расходах. Владельцы, которые могут подтвердить, что они оказывают базовые услуги и устраняют нарушения, вправе повышать ставку арендной платы либо на среднюю величину повышения годовой ставки арендной платы, определенной Регламентным комитетом по вопросам аренды, за пять последних лет при продлении срока аренды на год, либо на 7,5 процентов каждый год до тех пор, пока ставка не сравняется с MBR, в зависимости от того, какая сумма меньше. Квартиросъемщики вправе оспорить предполагаемое повышение, если докажут, что в здании имеются нарушения, или что расходы владельца не обосновывают повышение.

За пределами города Нью-Йорка, в соответствии с системой контроля ставок арендной платы максимально допустимое повышение определяет Отдел восстановления жилого фонда и общественных ресурсов (DHCR) с учетом ограничений относительно повышения ставок арендной платы, устанавливаемых Регламентным комитетом по вопросам аренды. Периодически владельцы вправе повышать ставки.

Ставка арендной платы также может быть повышена одним из трех способов, как в городе Нью-Йорке, так и за его пределами:

1. при наличии письменного информированного согласия квартиросъемщика, если владелец начинает оказывать дополнительные услуги или предоставляет дополнительное оборудование, или улучшает состояние жилья;
2. по согласованию с DHCR, если владелец проводит капитальный ремонт всего здания; или
3. при возникновении трудностей с согласованием DHCR.

Завышение ставки арендной платы

Что касается жилья с контролируемой арендной ставкой, при наличии жалоб квартиросъемщиков DHCR готовит приказ, определяющий максимальную взыскиваемую ставку арендной платы, и предписывающий возвращение излишне взысканной суммы за период, не превышающий двух лет до даты подачи жалобы. Если излишне взысканная сумма не возвращена, квартиросъемщик вправе обратиться в суд для расчета излишне взысканной суммы и принудительного исполнения приказа.

Снижение ставки арендной платы при сокращении объема услуг

См. указанный выше раздел «Стабилизация ставки арендной платы».

Досаждающие действия

См. указанный выше раздел «Стабилизация ставки арендной платы».

Регистрация ставки арендной платы

Жилье, на которое распространяется действие системы контроля ставок арендной платы, не нужно ежегодно регистрировать в DHCR.

Источники:

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

Положения о защите прав квартиросъемщиков (Tenant Protection Regulations)

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

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

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