



№ 14 Снижение арендной платы в связи с недопоставкой услуг

КРАТКИЙ ОБЗОР

В бюллетене описаны права квартиросъемщиков на снижение ставки арендной платы в связи с недополучением ими услуг в арендуемой ими квартире или в здании в целом.

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.

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. Договор аренды может быть продлен на одногодичный или двухгодичный срок по выбору квартиросъемщика.

СВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОСНОВНЫЕ МОМЕНТЫ

Квартиросъемщик, который сталкивается с недопоставкой услуг в своей отдельной квартире или в здании в целом, может подать жалобу в соответствующей форме.

Процесс	<ul style="list-style-type: none">• DHCR проверяет и регистрирует поступающие жалобы, направляет копию жалобы владельцу жилья и может проверить описанные условия.• DHCR выдаст письменное постановление, в соответствии с которым размер арендой платы может быть уменьшен и даны указания на проведение ремонта.
Условия снижения арендной платы	<ul style="list-style-type: none">• Дата вступления в силу для квартиросъемщиков квартир со стабилизированной ставкой арендной платы является датой, имеющей обратную силу, вплоть до первого дня месяца, следующего за датой вручения отделом DHCR жалобы владельцу жилья. Для квартиросъемщиков квартир с регулируемой ставкой арендной платы датой вступления в силу является первый день месяца после выдачи соответствующего постановления.• Размер снижения арендной платы для квартиросъемщиков квартир со стабилизированной ставкой арендной платы обычно равняется сумме последнего повышения при продлении срока аренды на основании официального предписания. Для квартиросъемщиков квартир с регулируемой ставкой арендной платы этот размер является суммой в долларах, которая устанавливается DHCR.• В отношении квартиросъемщиков квартир со стабилизированной ставкой арендной платы постановление о восстановлении размера арендной платы не будет выдано, пока не будут предоставлены все услуги с необходимыми исправлениями, указанные в постановлении о снижении арендной платы. В отношении квартир с регулируемой ставкой арендной платы могут быть выданы постановления о частичном восстановлении арендной платы.



№ 14 Снижение арендной платы в связи с недопоставкой услуг

Права съемщика в случае недопоставки услуг со стороны владельца

Рекомендуется, чтобы съемщик, который не получает всех положенных услуг в отдельной квартире или во всем здании, прежде всего направил владельцу соответствующее письмо; подробности см. в след. разделе. **Но предварительное письменное извещение со стороны съемщика больше не является обязательным требованием. Непредставление его владельцу или Департаменту по управлению жилым фондом и развитию жилых районов (Division of Housing and Community Renewal, DHCR) не будет служить причиной отказа в удовлетворении жалобы согласно изменениям Кодекса аренды 2014 года.** Если это не помогает устранить проблему, съемщик имеет право подать жалобу в DHCR.

Для подачи отдельной жалобы, касающейся условий в квартире, арендатор может использовать «Заявление на снижение арендной платы в связи с уменьшением объема услуг для отдельной квартиры» (форма DHCR RA-81). Жалобу можно также подать через Интернет по адресу nyshcr.org. При обращении с жалобой на уменьшение объема услуг в масштабе всего здания арендатор или его представитель могут подать «Заявление на снижение арендной платы в связи с уменьшением объема услуг для всего здания» (форма DHCR RA-84). Арендатор может приложить копию своего письма владельцу или агенту с подтверждением отправки или доставки (например, с квитанцией об отправке по почте, квитанцией об отправке заказного письма или подписанной квитанцией о вручении лично владельцу или агенту). Жалобы следует направлять в DHCR не менее чем через 10 дней с даты письма владельцу.

В чрезвычайных обстоятельствах можно подать жалобу в DHCR без предварительного уведомления владельца. К таким чрезвычайным обстоятельствам относятся: приказ об освобождении жилья (уведомление за 5 дней), пожар (уведомление за 5 дней), отсутствие водоснабжения во всей квартире, отсутствие работающего туалета, разрушившийся или разрушающийся потолок или стены, разрушающийся пол, отсутствие отопления/горячего водоснабжения во всей квартире (должно иметь место нарушение), сломанный или нерабочий замок на входной двери квартиры, нерабочее состояние всех лифтов, отсутствие электричества во всей квартире, невозможность открыть окно к пожарному выходу, утечка воды (проливающаяся вода или промокающая электрическая арматура), разбитое стекло в окне (кроме растрескивания), неисправные/непригодные к эксплуатации запасные выходы, неисправный кондиционер (в летний сезон). Жалобы в DHCR в связи с чрезвычайными обстоятельствами должны считаться первоочередными и рассматриваться максимально быстро независимо от того, поданы они в электронном или бумажном виде. **Для подачи жалобы на проблемы, не включенные в приведенный выше перечень чрезвычайных обстоятельств, арендаторам рекомендуется использовать отдельную форму DHCR.**

Процедуры, выполняемые после подачи жалобы на недопоставку услуг

1. DHCR проводит предварительное рассмотрение заявлений, регистрирует их и направляет съемщику(-ам) уведомление, содержащее номер жалобы/регистрации.

2. Срок ответа владельца зависит от природы жалобы. Копия заявления/жалобы направляется владельцу, и владельцу отводится определенное время для ответа. В любое время DHCR может предоставить владельцу обоснованную отсрочку для ответа.
3. Если владелец жилой площади отвечает по существу решения, DHCR может направить копию такого ответа съемщику, которому отводится определенное время для ответа. DHCR может назначить инспекцию во время обработки заявления.
4. Если имеются доказательства того, что владелец не предоставляет положенные услуги, DHCR может направить владельцу письменное распоряжение восстановить услуги и снизить сумму арендной платы за квартиру. Это распоряжение действует до тех пор, пока владелец не обратится в DHCR и не получит распоряжение о восстановлении арендной платы, в котором установлен факт возобновления положенных услуг. DHCR не может издать распоряжение в отношении услуг, не перечисленных в письме съемщика владельцу.

Права съемщика в том случае, если владелец не выполняет требования «Распоряжения в связи с недопоставкой услуг», выданного DHCR

Если владелец жилья не возобновляет предоставление услуг и/или не исправляет указанных проблем в течение 30 дней после даты распоряжения, съемщик имеет право подать жалобу по форме RA-22.1 «Подтверждение съемщиком факта невыполнения требований» (Tenant Affirmation of Non-Compliance, форма DHCR RA-22.1) с просьбой начать процедуру разбирательства по этому поводу. Также съемщик имеет право снизить свою арендную плату в соответствии с данным распоряжением.

Процедуры, выполняемые в случае отсутствия у владельца возможности получить доступ в квартиру для проведения ремонтных работ

Если владелец предпринимал попытки получить доступ к указанной жилой площади для устранения проблем с услугами или оборудованием, однако эти попытки оказались безуспешными, владелец должен известить об этом DHCR. По получении такого письма DHCR может направить по указанному адресу своего инспектора вместе с владельцем или агентом владельца, чтобы проверить, предоставлен ли доступ в жилое помещение. Чтобы DHCR взял на себя координацию проведения такой проверки, владелец должен указать в письме на адрес DHCR, что в доступе в жилое помещение отказано, и приложить к такому письму копии двух своих писем съемщику, написанных с целью договориться о доступе в жилое помещение для проведения работ. Каждое из таких писем должно быть направлено как минимум за восемь дней до даты предполагаемого визита в квартиру и должно быть доставлено заказной почтой с уведомлением о вручении. Исключениями из этих требований по проведению инспекций могут быть сочтены экстренные ситуации с особыми обстоятельствами, или это может произойти вследствие решения суда.

Жалоба съемщика о недостаточном объеме оказания услуг будет отклонена, а заявление владельца жилья с просьбой о восстановлении уровня арендной платы будет удовлетворено, если съемщик не предоставил доступа в жилое помещение в назначенное для инспекции DHCR время.

Последствия распоряжения DHCR о снижении арендной платы для съемщиков с ограничением на повышение уровня арендной платы (rent stabilized) и для съемщиков с регулируемой арендной платой (rent controlled)

1. Фактическая дата постановления имеет для съемщиков с ограничением на повышение арендной платы обратную силу и совпадает с первым числом следующего месяца, после того как DHCR вручил жалобу владельцу. Для съемщиков с регулируемой арендной платой датой вступления в силу будет первый день месяца, следующего за выпуском постановления.

2. Сумма, на которую снижается арендная плата для съемщиков с ограничением повышения арендной платы, как правило, равна размеру последнего повышения уровня арендной платы по продлеваемым договорам (**см. Пример 1 ниже**). Для съемщиков с регулируемой арендой платой такое снижение будет равно сумме, установленной DHCR (**см. Пример 2 ниже**).
3. В общем случае распоряжение запрещает дальнейшее повышение уровня арендной платы для съемщиков с ограничением повышения арендной платы то тех пор, пока DHCR не издаст распоряжение о восстановлении прежнего уровня арендной платы. Кроме того, изменения Арендного кодекса 2014 года запрещают взимание повышенной арендной платы по первичному договору аренды и взимание части повышенной арендной платы в связи с проведенной капитальной реконструкцией, которая может взиматься после издания распоряжения о снижении уровня арендной платы. Она взимается только в счет будущих периодов со дня вступления в силу распоряжения DHCR о восстановлении прежнего уровня арендной платы. Для съемщиков с регулируемой арендной платой данное распоряжение, в общем случае, не запрещает повышений до максимального размера взимаемой арендной платы (Maximum Collectible Rent, MCR), а также повышения затрат на отопление. Эти повышения могут быть запрещены только в том случае, если, согласно распоряжению, была обнаружена недопоставка обязательных услуг. К последним причисляются: отопление в тот период, в который оно требуется по закону, горячее и холодное водоснабжение, услуги коменданта дома, техническое обслуживание элементов безопасности наружной/входной двери (включая, среди прочего, замок и звуковую сигнализацию), вывоз бытовых отходов, обслуживание лифтов, электроснабжение, газоснабжение и другие коммунальные услуги, как в общественных, так и в жилых помещениях, а также «такие иные услуги, непредоставление которых и/или отсутствие техобслуживания по которым может повлечь за собой риски для жизни и безопасности или принести вред здоровью съемщика или съемщиков».
4. Для съемщиков с ограничением на повышения арендной платы распоряжение о восстановлении уровня взимаемой арендной платы не будет выдано до тех пор, пока по всем услугам, перечисленным в распоряжении о снижении уровня арендной платы, не будут приняты соответствующие корректирующие меры. Для квартир с регулируемой арендной платой могут издаваться распоряжения о частичном восстановлении уровня арендной платы. Владельцы, которые хотят подать заявление на восстановление уровня взимаемой арендной платы, могут воспользоваться формой RTP-19. Эта форма также доступна на веб-сайте www.hcr.ny.gov.

Примеры

Пример № 1

1. Г-жа Уильямс, съемщик с ограничением на повышение уровня арендной платы, получила распоряжение о снижении ее арендной платы в связи с наличием разбитого окна 15 февраля 2008 года. Дата вступления распоряжения в силу – 1 декабря 2007 года.
2. У г-жи Уильямс имеется действующий двухлетний договор продлеваемой аренды, вступивший в силу 1 ноября 2007 года с размером арендной платы \$951,75 (\$900 + 51,75 (5,75 %)). До этого повышения уровня арендной платы по продлеваемым договорам она платила аренду в размере \$900.
3. 1 марта 2008 года размер арендной платы г-жи Уильямс будет снижен до \$900 с датой вступления в силу 1 декабря 2007 года. Если владелец жилья не подаст ходатайство о пересмотре административного решения (Petition for Administrative Review, PAR), то он будет должен выплатить г-же Уильямс возмещение в размере \$51,75 за каждый из трех месяцев, а именно, за декабрь, январь и февраль, итого \$155,25. Указанное возмещение не подлежит немедленной выплате в случае подачи владельцем такого ходатайства, однако размер арендной платы останется на сниженном уровне, т. е. \$900.

Пример № 2

1. Г-жа Коэн, съемщица с регулируемым размером арендной платы, получает распоряжение о снижении размера арендной платы в связи с наличием разбитого окна 15 марта 2008 года. Максимальный размер взимаемой арендной платы (MCR) в ее случае – \$724.
2. Согласно распоряжению, снижение арендной платы для нее составит \$8.
3. 1 апреля 2008 года арендная плата г-жи Коэн будет снижена до \$716 (\$724 - \$8). Данное решение не имеет обратной силы, поэтому владелец жилья не должен выплачивать ей возмещение за предыдущие месяцы.

Владельцы или съемщики могут предоставлять письменные свидетельства от лицензированных архитекторов или инженеров в подтверждение своих жалоб, ответов или заявлений

Более подробные сведения см. в Директиве 96-1, «Свидетельства третьих лиц» (Policy Statement 96-1, Third Party Certification). Фактически, если владелец предоставляет письменное заявление о том, что проблемные обстоятельства были ликвидированы, оно может быть опровергнуто путем подачи заявления от как минимум 51 % съемщиков – авторов жалобы о том, что таковые обстоятельства по-прежнему имеют место, или путем предоставления одним из съемщиков письменного заключения лицензированного архитектора или инженера, опровергающего заявление владельца.

Источники:

Закон о регулировании арендных платежей г. Нью-Йорка, Раздел 2523.4 (New York City Rent Stabilization Code, Section 2523.4)

Закон о защите прав арендаторов, Раздел 2503.4 (Tenant Protection Regulations, Section 2503.4)

Закон о выселении арендаторов г. Нью-Йорка, Раздел 2202.16 (New York City Rent and Eviction Regulations, Section 2202.16)

Закон о выселении арендаторов штата Нью-Йорк, Раздел 2102.4 (New York State Rent and Eviction Regulations, Section 2102.4)

См. также:

Информационный листок № 3, Требуемые и обязательные услуги (Required and Essential Services)

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