



№24, Масштабная капитальная оптимизация жилья (МСІ)

КРАТКИЙ ОБЗОР

В данном информационном бюллетене описаны права и обязанности владельцев жилья в случае повышения ставки арендной платы после модернизации здания, на которую распространяется действие законов о стабилизации арендной платы или регулировании 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.

Масштабная капитальная оптимизация жилья (МСІ): Улучшение состояния всего здания в целом, т.е. таких объектов как бойлеры, окна и крыши.

СВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОСНОВНЫЕ МОМЕНТЫ

Масштабная капитальная оптимизация жилья (МСІ) — это улучшение состояния всего здания в целом, т.е. модернизация таких объектов как бойлеры, окна, замена электропроводки, ремонт водопроводно-канализационной сети здания и крыши. Ненужные косметические улучшения или работы, выполненные в отдельных квартирах, которые в противном случае не являются улучшением всего здания, не имеют права на МСІ.

Требования	<ul style="list-style-type: none">• Чтобы иметь право на повышение арендной платы, МСІ должен быть новой установкой, а не ремонтом старого оборудования.• Любые заявленные расходы на МСІ должны быть подтверждены соответствующей документацией.
Предъявляемые требования	<ul style="list-style-type: none">• У арендаторов есть 60 дней для ответа на заявление владельца о МСІ.• Увеличение арендной ставки в связи с МСІ запрещено для зданий с 35% или менее регулируемых арендными единицами.• Увеличение арендной ставки в связи с МСІ запрещено, если в местном муниципалитете есть заявления об опасных нарушениях, помимо крайне опасных нарушений.• Увеличение арендной платы на основании МСІ, которое ранее было ограничено либо 6%, либо 15%, теперь ограничено 2% в год, и может взиматься только после того, как DHCR выдаст письменное постановление, разрешающее увеличение ставки арендной платы.• Увеличение арендной ставки в связи с МСІ может быть предоставлено на основании разумных затрат.• Здания с 35 или менее единицами амортизируются в течение 12 лет, здания с более чем 35 единицами амортизируются в течение 12,5 лет.• Увеличение арендной ставки на основании МСІ вступает в силу и может быть получено в первый день первого месяца, следующего за 60 днями с даты отправки постановления.• Увеличение арендной платы на основании МСІ 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.



№24, Масштабная капитальная оптимизация жилья (МСІ)

Определения

Когда владельцы здания проводят улучшения или установки в здании, подпадающем под действие законов о стабилизации и контроле арендной платы, они могут обратиться в Управление по вопросам восстановления жилого фонда и местных сообществ (DHCR) за разрешением повысить арендную плату квартиросъемщикам. Если улучшение или установка соответствуют определенным требованиям, это считается Масштабной капитальной оптимизацией жилья (МСІ). Чтобы считаться МСІ, улучшение или установка должны:

1. быть амортизируемыми в соответствии с Налоговым кодексом, за исключением обычного ремонта;
2. иметь важное значение для сохранения, энергоэффективности, функциональности или инфраструктуры всего здания;
3. прямо или косвенно приносить пользу всем арендаторам; а также,
4. соответствовать требованиям, изложенным в графике срока годности, содержащемся в действующих правилах аренды.

Некоторые примеры предметов МСІ включают в себя котлы, окна, электропроводку, сантехнику и крыши. Ненужные косметические улучшения или работы, выполненные в отдельных квартирах, которые в противном случае не являются улучшением всего здания, не имеют права на МСІ. DHCR может увеличить арендную плату на основе фактических, проверенных и разумных затрат на улучшение и установку.

Чтобы иметь право на повышение арендной платы, МСІ должен быть новой установкой, а не ремонтом старого оборудования. Некоторые другие процедуры также подпадают под определение МСІ, например, расшивка швов в кладке здания. Информационный бюллетень DHCR № 33 «График срока годности» включает в себя частичный список установок, которые соответствуют критериям корректировки арендной платы в связи с МСІ. Все заявки на корректировку арендной платы в связи с МСІ должны быть поданы в течение двух лет после установки.

Заявки и документация

Владелец должен подать ЗАЯВКУ ВЛАДЕЛЬЦА ЗДАНИЯ НА ПОВЫШЕНИЕ АРЕНДЫ В СВЯЗИ С МАСШТАБНОЙ КАПИТАЛЬНОЙ ОПТИМИЗАЦИЕЙ ЖИЛЬЯ (форма DHCR RA-79), которую можно получить в офисах по аренде Управления DHCR или в главном офисе по адресу Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, NY 11433, или с сайта DHCR.

Владельцам небольших зданий рекомендуется обращаться в отдел SBO DHCR за технической помощью до подачи заявления. **Все владельцы и управляющий агент в кооперативных/кондоминиумных корпорациях должны внимательно просматривать Инструкции МСІ (Инструкции RA-79) при заполнении заявки (RA-79), поскольку они более подробны, чем этот Информационный бюллетень, который содержит общую информацию.**

Заполненная заявка должна содержать:

1. подробный список выполненных работ и описание или объяснение причины или цели такой работы;
2. сертификаты, предоставленные владельцем и подрядчиками относительно стоимости работ и сроков начала и окончания работ;
3. подтверждение оплаты;
4. копии всех необходимых разрешений от соответствующих государственных органов на проделанную работу;
5. подтверждение того, что здание не имеет каких-либо опасных или крайне опасных нарушений, зарегистрированных соответствующими местными муниципалитетами;
6. список арендаторов с соответствующим арендным статусом.

Обработка дела

1. Когда владелец подает заявку в связи с MCI, Управление DHCR уведомляет арендаторов и дает им возможность предоставить письменные ответы на заявку. Им даются инструкции прокомментировать новые установки как можно более подробно. Арендаторы могут запросить продление времени для ответа на заявку.
2. Владелец может хранить копию заявления вместе со всей подтверждающей документацией в здании, чтобы арендаторы могли изучить её. Тем не менее, полная копия заявления MCI со всей сопроводительной документацией всегда будет доступна в Управлении DHCR для рассмотрения арендаторами по письменному запросу. Управление DHCR рассмотрит заявку, ответы арендаторов и может запросить дополнительную документацию, если сочтет это необходимым.
3. После завершения обработки, DHCR издаст постановление, утверждающее повышение арендной платы на общую запрошенную сумму, частичную сумму или отклонит запрос. Управление DHCR уведомит владельца и арендаторов о размере повышения арендной платы за комнату вместе с общей суммой, применимой к каждой квартире, в дополнение к соответствующим положениям и условиям, изложенным в письменном постановлении.

Муниципальные разрешения и отзывы арендаторов

1. Если установка получила необходимое одобрение от другого правительственного учреждения, ответы арендаторов будут рассмотрены, но могут не привести к отклонению заявки. В таких случаях арендаторы могут быть направлены в другое правительственное учреждение для принятия соответствующих мер. Примеры: В городе Нью-Йорке для установки котлов, сантехники и электропроводки требуется одобрение Департамента зданий.
2. Если для установки не требовалось одобрение другого правительственного учреждения, владелец здания может ответить на жалобы арендаторов, предоставив письменный affidavit независимого лицензированного архитектора или инженера о том, что в установленном оборудовании нет каких-либо дефектов. Арендаторы могут оспорить такое свидетельство, предоставив заявление за подписью как минимум 51% арендаторов, которые изначально предъявили жалобу, что установленное оборудование всё ещё является неисправным, либо они могут предоставить встречное свидетельство лицензированного архитектора или инженера. Affidavit должен содержать личную подпись и профессиональную печать архитектора или инженера, копии не принимаются.

Управление DHCR рассмотрит заявление, поданное минимум 51% первоначальных истцов, или встречный affidavit арендаторов, при принятии решения на одобрение или отклонение заявления на MCI. Управление DHCR может провести проверку для принятия решения.

Пример: Установка окон, крыш и дверей подъездов не требует согласования с другими государственными учреждениями.

Ведение учета и подтверждение оплаты

Для ускорения процедуры обработки владельцам настоятельно рекомендуется оплачивать все работы в рамках МСІ чеками. Любая наличная оплата допустимых расходов на МСІ должна подтверждаться соответствующей документацией. Любые заявляемые расходы на МСІ должны быть подтверждены соответствующей документацией, которая должна включать погашенные чек(и) с соответствующей банковской выпиской(ами), свидетельствующей о переговорах одновременно с завершением работы или подтверждением электронного платежа, копиями договорных банковских чеков и/или договорных денежных переводов, подлежащих оплате подрядчику, копии квитанции(ий) счета-фактуры, помеченные как оплаченные полностью, одновременно с завершением работ, подписанное контрактное соглашение(я), подписанные заказы на изменение и письменные показания подрядчика, указывающие, что установка была завершена и оплачена полностью.

Если будет установлено, что заявленная стоимость требует дальнейшего уточнения, DHCR может потребовать от владельца дополнительную документацию. Если доказательство недостаточно обосновано, разница между заявленной стоимостью и обоснованной/разумной стоимостью не будет учитываться.

Дополнительную информацию можно найти в бюллетене DHCR Operational Bulletin 2017-1, доступном на нашем веб-сайте по адресу: www.hcr.ny.gov/rent-operational-bulletins, в отношении подтверждения оплаты, единовременных расходов, идентификации процентов и платежей наличными.

Нарушения

Управление DHCR может полностью или частично отклонить заявление, если владелец не предоставляет все обязательные услуги, или если в настоящее время существуют опасные или крайне опасные нарушения в соответствии с Кодексом обслуживания жилья Нью-Йорка (HPD), Строительным кодексом Нью-Йорка (DOB), Кодексом пожарной безопасности Нью-Йорка (FDNY), Единым кодексом пожарной безопасности и строительства (округа ETRA). Исключением могут служить отдельные нарушения, возникшие по вине арендаторов. Повышение арендной платы в связи с МСІ не будет утверждено, если в отношении здания проводится незавершенное расследование DHCR об ущемлении прав арендаторов или если существует действующий приказ DHCR о снижении арендной платы по всему зданию, основанный на уменьшении количества услуг. DHCR быстрее рассматривает заявления на восстановление арендной платы, поданные владельцами зданий. Арендатор, к квартире которого применяется индивидуальный приказ о снижении арендной платы вследствие уменьшения объема оказываемых услуг, будет освобожден от повышения арендной платы в связи с МСІ до тех пор, пока DHCR не восстановит арендную плату.

J-51 Налоговые льготы

Если владелец квартир в г. Нью-Йорке получает налоговую скидку (J-51) для МСІ, повышение арендной платы уменьшается на сумму налоговой скидки. Арендная плата временно уменьшается в период рассмотрения заявления на МСІ или впоследствии в период рассмотрения изменения налоговой скидки. Арендная плата восстанавливается в конце срока действия налоговой скидки на основании постановления DHCR на восстановление арендной платы для квартир с контролируемой арендной платой и уведомления, поданного владельцем в отношении квартир со стабилизированной арендной платой.

Повышение арендной платы в связи с капитальным ремонтом (МСІ), неарендованные квартиры и продление срока аренды

Если в период рассмотрения заявления о повышении ставки арендной платы на основании капитального ремонта (МСІ) 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 МСІ. 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 МСІ на соответствующий период аренды. К владельцу жилья, повышающему ставку арендной платы без предварительного уведомления, применяются штрафные санкции в связи с необоснованным завышением ставки арендной платы.

Пример приемлемого положения с уведомлением об ожидаемом повышении ставки арендной платы на основании МСИ приведен ниже: «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 Управлением DHCR постановления, утверждающего такое повышение ставки арендной платы, арендная плата за жилье в рамках данного договора аренды будет повышена».

Если DHCR удовлетворит заявку на повышение арендной платы на основе МСИ, владелец имеет право корректировать арендную плату в течение срока текущей аренды только в том случае, если договор аренды содержит положение, прямо разрешающее владельцу это делать. Применимый пункт в договоре аренды может выглядеть так: «Ставка арендной платы, установленная в этом договоре об аренде, может быть увеличена или уменьшена по распоряжению DHCR или Совета по правилам аренды».

Как закон «О стабильности жилищных условий и защите прав квартиросъемщиков» (Housing Stability and Tenant Protection Act) 2019 года влияет на обработку дел МСИ и повышение арендной платы?

- У арендаторов есть 60 дней для ответа на заявление владельца о МСИ.
- Увеличение арендной ставки в связи с МСИ запрещено для зданий с 35% или менее регулируемых арендными единицами.
- Увеличение арендной ставки в связи с МСИ запрещено, если в местном муниципалитете есть заявления об опасных нарушениях, помимо крайне опасных нарушений.
- Увеличение арендной ставки в связи с МСИ может быть предоставлено на основании разумных затрат.
- Здания с 35 или менее единицами амортизируются в течение 12 лет, здания с более чем 35 единицами амортизируются в течение 12 с половиной лет.
- Увеличение арендной ставки на основании МСИ вступает в силу и может быть получено в первый день первого месяца, следующего за 60 днями с даты отправки постановления.
- Увеличение арендной платы на основании МСИ 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 арендной платы на основании МСИ, которое ранее было ограничено либо 6%, либо 15%, теперь ограничено 2% в год.

№24, Масштабная капитальная оптимизация жилья (МСИ) ПРИЛОЖЕНИЕ: Вопросы и ответы

1. Что такое МСИ?

Major Capital Improvements, МСИ (масштабная капитальная оптимизация жилья) – это модернизация здания или установка в нем нового оборудования, которые улучшают общее состояние здания и на которые распространяются законы о стабилизации или контроле арендной платы. К МСИ относится установка новых бойлеров, окон, замена электропроводки, водопроводных систем и крыш. Подробный список других примеров МСИ можно найти в информационном бюллетене DHCR № 33, доступном на: www.hcr.ny.gov/fact-sheets.

Проверенные затраты на МСИ могут быть возложены на арендаторов с регулируемой арендной платой за счет увеличения ежемесячной арендной ставки. Владелец здания может увеличить арендную ставку в связи с МСИ только после получения одобрения от DHCR (Жилищно-коммунальной администрации Нью-Йорка) при соблюдении различных необходимых критериев.

2. Какой тип работ соответствует требованиям для повышения арендной ставки в связи с МСИ?

МСИ должны соответствовать ряду требований. Проведенные работы должны приносить пользу всему зданию, а не только нескольким квартирам, и должны включать замену одной из основных систем здания. Работы МСИ должны быть связаны с эксплуатацией, сохранением и обслуживанием здания. Работы МСИ должны быть амортизируемыми, как это предусмотрено Налоговым кодексом. Кроме того, улучшение должно иметь важное значение для сохранения, энергоэффективности, функциональности или инфраструктуры всего здания, а не для эксплуатационных расходов или необязательных косметических улучшений или работ, выполненных в отдельных квартирах, которые не являются улучшением всего здания.

DHCR не дает одобрения на повышение арендной ставки в связи с МСИ для обычного ремонта, который только поддерживает здание в надлежащем рабочем состоянии. Кроме того, владелец здания также должен удостовериться, что заменяемый элемент МСИ или завершаемые работы пережили «Срок годности» DHCR, который можно найти в информационном бюллетене DHCR № 33, доступном на: www.hcr.ny.gov/fact-sheets. В списке «Срока годности» указано количество лет, в течение которых коммунальное сооружение или часть в здании должны прослужить до того, как они будут заменены, и, таким образом, будут иметь право на повышение арендной платы в связи с МСИ. Например, замена транспортабельного или стального котла может иметь право на повышение арендной платы в связи с МСИ только в том случае, если владелец заменяет его через 25 лет, типичный расчетный срок службы, указанный в графике «Срока годности» оборудования, а не каждые 5 лет.

3. Как я узнаю, что мой владелец здания подал заявку на увеличение арендной ставки в связи с МСИ?

Если владелец здания подал заявку на повышение арендной ставки в связи с МСИ, всем арендаторам, выплачивающим арендную плату, будет отправлено по почте уведомление DHCR, в котором будет подробно изложена заявка. Это уведомление будет содержать информацию об улучшении, включая даты работы и заявленные затраты. Кроме того, в этом уведомлении будет указано количество комнат в вашей квартире. Обратите внимание, что на данном этапе Управление DHCR еще не определило, будет ли МСИ одобрен, частично одобрен или отклонен.

4. Могу ли я ответить и оспорить заявку на MCI моего владельца здания?

Да. Арендаторы могут по отдельности и/или в рамках Ассоциации арендаторов выступать против этого заявления до того, как повышение арендной платы в связи с MCI будет утверждено и добавлено к ежемесячной арендной плате. Арендаторы получают 60 дней с даты, указанной в уведомлении, чтобы ответить на заявку владельца здания на повышение арендной платы в связи с MCI.

5. Могу ли я изучить заявление на MCI моего владельца здания?

Арендаторы могут просмотреть копию заявления владельца на MCI, которое находится в распоряжении DHCR. Они могут сделать это, заполнив форму запроса на доступ к записям (Records Access (REC-1) request form), доступную с инструкциями на: www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms

Запросы подаются по адресу:

NYS Division of Housing & Community Renewal
Office of Rent Administration
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street, 6th Floor
Jamaica, NY 11433
Attn.: Records Access Unit

Арендаторы могут запросить рассмотрение заявления владельца на MCI в офисе DHCR Gertz Plaza по указанному выше адресу или попросить отправить им копию по почте. Кроме того, если владелец разместил копию со всеми подтверждающими документами в соответствующем здании, арендаторы могут просмотреть ее на месте.

6. Могу ли я получить продление срока для ответа на заявление MCI?

По уважительной причине арендаторы могут запросить дополнительные 30 дней для ответа на заявление. Арендаторы должны указать причину, по которой необходимо продление. Запросы подаются по адресу:

NYS Division of Housing & Community Renewal
Office of Rent Administration
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street, 6th Floor
Jamaica, NY 11433
Attn.: MCI Unit

Не забудьте указать номер дела в своем запросе.

7. Какие ответы/запросы арендаторов будут рассматриваться DHCR?

DHCR рассмотрит все запросы арендаторов. Арендаторы могут оспорить одобрение заявки по ряду причин, таких как: дефекты при установке нового оборудования, неправильная документация о затратах, жалобы на ущемление прав со стороны владельца, невыполненные техобслуживания или нарушения в документации здания, отсутствие регистрации здания, выдачи распоряжений о снижении арендной платы DHCR, несоблюдение сроков годности заменяемого изделия, неправильное количество комнат в квартире. Некоторые конкретные основания для оспаривания MCI могут включать, но не ограничиваются следующим:

- Выполнение работы не приносит пользу всем арендаторам или не приносит пользу всему зданию.
ПРИМЕР: Замена окон только на третьем этаже шестиэтажного здания.
- Работа не была необходимой и носит исключительно косметический характер.
- Работы были выполнены в системе, которая еще имеет срок полезного использования, владелец ранее получил повышение арендной платы в связи МСИ для этой установки, и владелец здания не получил разрешение от DHCR для замены системы.
- Работа предназначена для обычного ремонта, а не эксплуатации, сохранения и обслуживания здания. Например, владелец исправляет некоторые участки крыши и не заменяет всю кровельную систему.
- Работа не подлежит амортизации в соответствии с Налоговым кодексом.
- Элемент МСИ является дефектным, неполным или выполненным в ненормативной форме.
- Владелец здания неправильно документировал расходы или не рассчитал их надлежащим образом.
- Владелец здания ущемлял права арендаторов. См. Информационный бюллетень DHCR № 17, доступный на: www.hcr.ny.gov/fact-sheets, для получения дополнительной информации, и при необходимости подайте отчет в DHCR.
- На дату подачи владельцем заявления на МСИ местным муниципалитетом были зафиксированы опасные или крайне опасные нарушения. Вы можете посетить веб-сайт HPD или веб-сайт DOB с указанием этих нарушений.
- Заявление владельца на МСИ было подано более чем через два года после завершения работ.
- Владелец не получил соответствующие разрешения от местного муниципалитета, как того требует закон.
- Владелец получил государственную субсидию или страховые поступления для оплаты некоторых работ.
- Работа, заявленная владельцем, принесла пользу коммерческой организации, и владелец не распределял расходы на МСИ надлежащим образом в коммерческом помещении.
- Владелец здания не поддерживает предоставление всех необходимых услуг в здании, таких как газ, тепло, горячая вода и т. д.
- Владелец выполнил работу МСИ в несколько этапов, распределенных в течение многих лет.
- Часть или вся работа была выполнена суперинтендантом или кем-то, связанным с владельцем.
- Заявление владельца на МСИ не содержало подписанного аффидевита от всех подрядчиков, подтверждающего, что они завершили работу и получили полную оплату.
- Некоторые из расходов на МСИ были неприемлемыми или являлись регистрационными сборами.

8. Могу ли я добавить проблемы в заявлении на МСІ после того, как я отправил свой первоначальный ответ?

Да. Арендаторы могут продолжать предоставлять доказательства в DHCR для основания в отклонении МСІ даже после того, как они подали свой первоначальный ответ, до тех пор, пока не будет издано постановление DHCR. Обязательно указывайте номер дела, чтобы офис DHCR знал, на какое заявление на МСІ вы ссылаетесь.

9. Может ли владелец здания повысить мою арендную плату до одобрения DHCR?

Нет. Владелец должен подать заявление в DHCR, и оно должно быть тщательно рассмотрено. Управление DHCR должно выдать письменное распоряжение арендаторам и владельцу, одобряющее или отклоняющее заявку, и в заявке указывается сумма повышения арендной ставки в связи с МСІ.

10. Как рассчитывается увеличение арендной ставки в связи с МСІ?

Увеличение арендной ставки в связи с МСІ рассчитывается следующим образом:

Заявленная владельцем стоимость (заявленная стоимость) проверяется и подтверждается Управлением DHCR и уменьшается за счет: любых предметов, не относящихся к МСІ, затрат, которые владелец не может доказать, а также страховых платежей и/или государственных субсидий, применённых в оплате МСІ.

Это приводит к утвержденной стоимости, которая представляет собой либо сумму заявленной стоимости за минусом вычетов, сделанных DHCR, либо разумную стоимость установки. Утвержденная стоимость затем корректируется, если МСІ приносит пользу любому коммерческому пространству в здании на квадратные футы коммерческого помещения по отношению ко всему зданию. Чистая утвержденная стоимость затем амортизируется (распределяется) в течение периода времени, установленного законом (144 месяца для зданий, состоящих из 35 или менее единиц, и 150 месяцев для зданий с более 35 единицами). Эта сумма далее делится на общее количество комнат в здании. Это даёт нам сумму повышения цены за комнату в месяц. Увеличение арендной ставки за квартиру определяется путем умножения этой суммы на количество комнат в квартире.

ТАБЛИЦА РАСЧЕТА МСІ

Описание	Расчёт
1. Владелец заявляет о капитальных работах на \$227000	\$227000
Итого (заявленная стоимость)	\$227000
2. Аудит показывает \$35000 неприемлемых расходов (то есть необоснованных, оплаченных страховкой, оплаченных государственными субсидиями и т. д.); претензия уменьшена на \$35000	-\$35000
Итого (утверждённая стоимость)	\$192000
3. Коммерческие площади составляют 10% площади застройки; претензия дополнительно снижена на 10%	-\$19200
Итого (чистая утверждённая стоимость)	\$172800
4. В здании 30 единиц, и по закону, чистая утвержденная стоимость амортизируется в течение 144 месяцев	÷144
Итого (общее увеличение на здание в месяц)	\$1200
5. В здании 120 комнат (40 квартир по 3 комнаты в каждой), поэтому общее увеличение делится на 120	÷120
Итого (повышения цены за комнату в месяц)	\$10

11. Управление DHCR утвердило повышение арендной ставки в связи с MCI, но я не согласен с решением DHCR. Что я могу предпринять?

Арендаторы могут подать апелляцию в течение 35 дней с даты постановления DHCR, которое утвердило повышение арендной ставки в связи с MCI. Укажите любые недочеты или ошибки, которые Управление DHCR могло допустить при оформлении этого постановления. Рассмотрение в апелляционном процессе, как правило, ограничивается фактами или доказательствами, представленными DHCR во время рассмотрения дела MCI. Если вы хотите представить новые факты или доказательства в апелляционном порядке, такой материал должен быть предоставлен с указанием причины, по которой он должен быть сейчас принят и рассмотрен. Заявление о подаче апелляции, форма DHAR «Ходатайство об административном рассмотрении» (Petition for Administrative Review form RAR-2), доступно по адресу: www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms

12. Помешает ли подача апелляции владельцу собирать повышенную арендную плату?

Нет. Владелец по закону имеет право собирать повышенную арендную плату.

13. Как это увеличение применимо к моей арендной плате?

В постановлении в связи с MCI от DHCR будет указано увеличение арендной ставки за вашу квартиру и когда такое увеличение становится предметом сбора. Увеличение арендной ставки в связи с MCI ограничено 2% от суммы вашей арендной платы, действительной на дату подачи заявления владельцем (в постановлении MCI DHCR называет это датой списания арендной платы) в течение любого 12-месячного периода с даты сбора в постановлении. Любая сумма, превышающая 2% от арендной ставки, может быть получена только в последующие 12-месячные периоды.

14. Почему я должен платить увеличение в связи с MCI, если моя арендная плата уже указана в моём договоре на аренду?

Даже если ваша арендная плата указана в вашем договоре, владелец всё равно может увеличить арендную плату на основе увеличения арендной ставки в связи с MCI, на основе постановления DHCR. Выпущенная DHCR стандартная форма продления аренды содержит формулировку, которая гласит: «Арендная плата, отдельные сборы и общая плата, предусмотренная в этом продлении аренды, могут быть увеличены или уменьшены в соответствии с постановлением или ежегодными обновлениями от DHCR или Совета по правилам аренды».

15. Должен ли я платить повышение арендной платы, если я получаю SCRIE/DRIE?

Нет. Жильцы города Нью-Йорка с действующим Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE (освобождением пожилых людей от повышения арендной платы), или инвалиды с действующим Disability Rent Increase Exemption, DRIE (освобождением инвалидов от повышения арендной платы), должны позвонить по номеру 311, чтобы получить информацию об их освобождении от корректировок арендной платы в связи с постановлением MCI. Жильцы за пределами города Нью-Йорка должны связаться со своим местным офисом SCRIE/DRIE, чтобы получить информацию об их освобождении от корректировок арендной платы в связи с постановлением MCI. Арендаторы должны сделать копию постановления MCI и отправить ее в офис SCRIE/DRIE, чтобы их освобождение от корректировок могло быть обновлено.

Чтобы получить дополнительную информацию или помощь, вы можете посетить арендное бюро вашего градообразующего района (боро) или округа.

Куинс (Queens)

92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433

Бруклин (Brooklyn)

55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

**Верхний Манхэттен
(Upper Manhattan)**

163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

**Нижний Манхэттен (Lower
Manhattan)**

25 Beaver Street
New York, NY 10004

Бронкс (Bronx)

1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Уэстчестер (Westchester)

75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601