



## № 26 Информация по вопросу повышения арендной платы на квартиры со стабилизированными ставками арендной платы

### КРАТКИЙ ОБЗОР

Данный информационный бюллетень может быть использован в дополнение к истории регистрации ставок арендной платы за жилье, чтобы определить, являются ли законными регистрационный статус жилья и взимаемая ставка арендной платы.

### ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Закон «О стабильности жилищных условий и защите прав квартиросъемщиков» (Housing Stability and Tenant Protection Act, HSTPA) 2019 года:** Этот закон, который вступил в силу 14 июня 2019 года, внес изменения в процесс повышения ставок арендной платы и изменил формулы расчетов для аренды свободного жилья, масштабной капитальной оптимизации жилья (MCI) и индивидуального улучшения состояния жилья (IAI).

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

**Договор аренды свободного жилья:** Если лицо впервые арендует квартиру со стабилизированной ставкой арендной платы, владелец жилья и квартиросъемщик подписывают договор аренды свободной квартиры.

### СВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОСНОВНЫЕ МОМЕНТЫ

Закон «О стабильности жилищных условий и защите прав квартиросъемщиков» (Housing Stability and Tenant Protection Act, HSTPA) 2019 года внес изменения в процесс повышения ставок арендной платы и изменил формулы расчетов для аренды свободного жилья, масштабной капитальной оптимизации жилья (MCI) и индивидуального улучшения состояния жилья (IAI). Повышение ставки арендной платы после выполнения MCI и IAI теперь является временным, а сумма, которую можно взыскать в связи с IAI, ограничена.

<b>Опции</b>	<ul style="list-style-type: none"><li><b>Договор аренды свободного жилья:</b> В соответствии с HSTPA предусматриваемая законом ставка аренды свободного жилья была отменена, и Регламентные комитеты по вопросам аренды более не вправе ее устанавливать. Однако, при наличии разрешения Регламентного комитета по вопросам аренды, владелец может добавить предписание, связанное с годичным или двухлетним сроком аренды ко всем договорам аренды. Владелец жилья не может добавлять более одной корректировки в течение одного года.</li><li><b>Продление срока аренды:</b> Когда квартиросъемщик подписывает договор о продлении срока аренды, он может выбрать срок продления (один или два года), а допустимое повышение ставки определяет местный Регламентный комитет по вопросам аренды.</li><li><b>Улучшения:</b> Законные повышения ставки арендной платы за индивидуальное улучшение состояния жилья (IAI) и/или масштабную капитальную оптимизацию жилья (MCI) могут учитываться при расчете повышения ставки арендной платы.</li></ul>
<b>Ограничения</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>HSTPA ограничивает будущее повышение на основании проведения MCI: увеличение арендной платы ограничено 2% в год, возмещению подлежат только обоснованные затраты, повышение ставки арендной платы на основании MCI запрещено в зданиях, доля квартир с регулируемой арендной платой в которых составляет 35% или менее.</li><li>В зданиях, состоящих из 35 и менее квартир, владельцы жилья могут повысить ставку арендной платы после выполнения IAI на сумму до 1/168 от стоимости таких улучшений.</li><li>В зданиях, состоящих из более 35 квартир, владельцы жилья могут повысить ставку арендной платы после выполнения IAI на сумму до 1/180 от стоимости таких улучшений.</li><li>За 15 лет владельцам жилья 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.</li><li>Лицо, снимающее квартиру в период выполнения улучшений IAI, обязано предоставить письменное согласие по форме DHCR.</li></ul>



## № 26 Информация по вопросу повышения арендной платы на квартиры со стабилизированными ставками арендной платы

### Введение

Данный информационный бюллетень подлежит ежегодному обновлению в целях отражения новых рекомендованных ставок аренды. С документом, как и с историей регистрации ставок арендной платы за жилье, можно ознакомиться, чтобы определить регистрационный статус жилья и законность взимаемой ставки арендной платы. Запрос о выдаче истории регистрации ставок арендной платы, а также жалобу в отношении превышения ставки арендной платы можно подать онлайн по адресу [www.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov) или в Арендном бюро вашего боро (Borough Rent Office).

Закон «О стабильности жилищных условий и защите прав квартиросъемщиков» (Housing Stability and Tenant Protection Act, HSTPA) 2019 года, который вступил в силу 14 июня 2019 года, внес изменения в процесс повышения ставок арендной платы и изменил формулы расчетов для аренды свободного жилья, масштабной капитальной оптимизации жилья (MCI) и индивидуального улучшения состояния жилья (IAI). Повышение ставки арендной платы после выполнения MCI и IAI теперь является временным, а сумма, которую можно взыскать в связи с IAI, ограничена. В соответствии с HSTPA были отменены повышение ставки арендной платы за свободное жилье и выведение квартиры из категории жилья с регулируемой ставкой арендной платы, если доход и рента квартиросъемщика превышают определенный лимит, а преференциальная ставка арендной платы принята за основу при взимании платы в течение срока аренды. После принятия закона HSTPA, период времени, за который собираются данные о завышении ставки арендной платы, был продлен с четырех до шести лет.

До HSTPA квартиру можно было вывести из категории жилья с регулируемой ставкой арендной платы, если ставка аренды достигала определенного ежегодно корректируемого уровня (за основу которого брали наличие свободного жилья или уровень дохода семьи). После выведения квартиры из категории жилья с регулируемой ставкой арендной платы владельцы могли взимать рыночную ставку арендной платы, а на квартиросъемщика более не распространялось действие программы по стабилизации ставки арендной платы. Кроме того, в случае продления срока аренды владелец мог поднять уплачиваемую квартиросъемщиком преференциальную ставку арендной платы до уровня официальной. В целом при разборе жалоб на завышение ставки арендной платы ранее DHCR принимал в расчет лишь историю аренды за предыдущие четыре года, и штрафы также начислялись за срок, не превышающий четырех лет.

### Договор аренды свободного жилья

В соответствии с HSTPA предусматриваемая законом ставка аренды свободного жилья была отменена, и Регламентные комитеты по вопросам аренды более не вправе ее устанавливать. Однако, при наличии разрешения Регламентного комитета по вопросам аренды, владелец может добавить предписание, связанное с годичным или двухлетним сроком аренды ко всем договорам аренды. Владелец жилья не может добавлять более одной корректировки в течение одного года. 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).

К договору аренды следует приложить разработанные DHCR Положения/Приложение в связи с арендой жилья со стабилизированной ставкой арендной платы (Rent Stabilization Lease Rights Rider/Addenda), в которых должна быть указана информация о том, как рассчитывалась ставка арендной платы, и о любых индивидуальных улучшениях состояния жилья.

## **Продление срока аренды**

Когда квартиросъемщик подписывает договор о продлении срока аренды, он может выбрать срок продления (один или два года), а допустимое повышение ставки определяет местный Регламентный комитет по вопросам аренды (см. последнюю таблицу рекомендованных ставок арендной платы).

С 14 июня 2019 года владельцы, взимающие преференциальную ставку арендной платы, в случае продления срока аренды могут поднять официальную и преференциальную ставку на предусматриваемую законом сумму, при этом взыскивать надбавку можно только исходя из преференциальной ставки. Более высокую официальную ставку арендной платы и соответствующие надбавки разрешено взимать только после освобождения квартиры нынешним и аренды следующим квартиросъемщиком. Дополнительная информация приведена в Информационном бюллетене № 40.

## **Индивидуальное улучшение состояния жилья (Individual Apartment Improvement, IAI)**

Если владелец жилья устанавливает новое устройство или оптимизирует состояние квартиры, он вправе поднять арендную плату на основании выполнения IAI. Письменное согласие квартиросъемщика на улучшение и соответствующее повышение ставки арендной платы необходимо, только если во время такого улучшения квартиросъемщик уже проживает в квартире. Если речь идет об оптимизации свободной квартиры, письменное согласие не требуется.

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 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. Работы должен выполнять лицензированный подрядчик; кроме того, подрядчик и владелец не должны иметь совместной собственности. Квартира должна быть свободной, в ней также не должно быть никаких опасных или крайне опасных нарушений. Лицо, снимающее квартиру в период выполнения улучшений, обязано представить письменное согласие по форме DHCR. С версией формы согласия, переведенной на 6 самых распространенных языков помимо английского, можно ознакомиться на веб-сайте DHCR. Владельцы должны вести подтверждающую документацию, а фотографии всех IAI, выполняемых после 14 июня 2020 года, следует представить в DHCR, где они будут храниться в электронной форме. Повышение ставки арендной платы в связи с выполнением IAI, взимаемое после 14 июня 2019 года, является временным и вычитается из ставки арендной платы через 30 лет; в тот момент необходимо скорректировать официальную ставку арендной платы с учетом нормативного повышения, которое ранее рассчитывалось по сложной процентной ставке от ставки арендной платы, включающей IAI.

Разработанные DHCR Положения об аренде наряду с договором об аренде свободного жилья должны уведомлять квартиросъемщика о его праве требовать от владельца отправки копии документации, подтверждающей индивидуальные улучшения состояния жилья (IAI), заказным письмом в дату составления договора аренды или в течение 60 дней после его подписания. Владелец обязан представить такую документацию в течение 30 дней с даты запроса лично или отправить заказным письмом. Квартиросъемщик, которому по его запросу не представлена указанная документация, вправе подать жалобу по форме RA-90 «Жалоба квартиросъемщика по поводу отказа владельца продлить срок аренды и/или непредоставления копии подписанного договора аренды» и получить постановление DHCR, обязывающее владельца представить документацию, подтверждающую IAI.

Ставка арендной платы не может повышаться на основании выполнения IAI, если действует постановление DHCR о снижении арендной платы в связи с сокращением объема услуг и если такое постановление вступило в силу раньше. Она может взиматься с расчетом на будущее с даты вступления в силу постановления DHCR о восстановлении ставки арендной платы.

### **Масштабная капитальная оптимизация жилья (МСІ)**

Владельцу разрешено повышать ставку арендной платы для покрытия расходов на масштабную капитальную оптимизацию всего здания, например замену котла или установку нового санитарно-технического оборудования. Владелец обязан подать в DHCR заявку, а DHCR может издать постановление, запрещающее повышение или разрешающее его (полностью или частично). После рассмотрения заявки на выполнение МСІ DHCR издает постановление и передает его владельцу и всем лицам, снимающим квартиры в здании.

HSTPA ограничивает будущее повышение на основании проведения МСІ: возмещению подлежат только обоснованные затраты; повышение ставки арендной платы на основании МСІ запрещено в зданиях, доля квартир с регулируемой арендной платой в которых составляет 35% или менее. Повышенная ставка арендной платы, подтвержденная постановлением DHCR, взимается в будущем в первый день первого месяца через 60 дней после издания постановления. Ретроспективное повышение ставки арендной платы не предусмотрено. Повышение ставки арендной платы ограничивается 2% в год с поэтапным вводом. Ограничение в размере 2% также распространяется на повышение ставки арендной платы на основании МСІ, которое еще не взыскано, но было утверждено после 14 июня 2012 года включительно. Первый договор о продлении срока аренды, вступивший в силу после 14 июня 2019 года, должен отражать повышение, не превышающее 2%. После освобождения квартиры невзысканная часть повышения может быть добавлена к официальной ставке. В зданиях, состоящих из 35 квартир или менее, затраты на МСІ амортизируются в течение 12 лет. В зданиях, состоящих из 35 и более квартир, затраты на МСІ амортизируются в течение 12,5 лет. Здание должно быть свободным, в нем также не должно быть никаких опасных или крайне опасных нарушений. Повышение ставки арендной платы в связи с МСІ является временным и вычитается и ставки арендной платы через 30 лет; в тот момент необходимо скорректировать официальную ставку арендной платы с учетом нормативного повышения, которое ранее рассчитывалось по сложной процентной ставке от ставки арендной платы, включающей МСІ. Лиц, заключающих договор об аренде свободного жилья, необходимо уведомить о поданных заявках на выполнение МСІ.

### Последние рекомендованные ставки арендной платы

- До вступления в силу закона «О стабильности жилищных условий и защите прав квартиросъемщиков» (Housing Stability and Tenant Protection Act, HSTPA) от 14 июня 2019 года они применялись только в случае продления срока аренды.
- После 14 июня 2019 года по согласованию с Регламентным комитетом по вопросам аренды рекомендованные ставки арендной платы могут применяться ко всем договорам об аренде.

Дата вступления в силу договора о продлении срока аренды	Город Нью-Йорк (NYC)		Нассау (Nassau)		Рокленд (Rockland)		Уэстчестер (Westchester)		Уэстчестер (Westchester) (квартиросъемщик платит либо за отопление, либо за горячее водоснабжение)	
	1 год	2 года	1 год	2 года	1 год	2 года	1 год	2 года	1 год	2 года
1 октября 2015 года – 30 сентября 2016 года	0,00%	2,00%	1,25%	1,75%	1,25% +25,00 долларов США при ставке арендной платы 950,00 долларов США и менее	1,50% +25,00 долларов США при ставке арендной платы 950,00 долларов США и менее	1,75%	2,75%	1,40%	2,20%
1 октября 2016 года – 30 сентября 2017 года	0,00%	2,00%	0,50%	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,00%	0,40%
1 октября 2017 года – 30 сентября 2018 года	1,25%	2,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	1,00%	1,50%	0,80%	1,20%
1 октября 2018 года – 13 июня 2019 года	1,50%	2,50%	1,00%	2,00%	0,00%	0,00%	2,00%	3,00%	1,60%	2,40%
							0,00% <sup>1</sup>	1,00% <sup>1</sup>	0,00% <sup>1</sup>	0,80% <sup>1</sup>
14 июня 2019 года – 30 сентября 2019 года	1,50%	2,50%	1,00%	2,00%	0,00%	0,00%	2,00%	3,00%	1,60%	2,40%
							0,00% <sup>1</sup>	1,00% <sup>1</sup>	0,00% <sup>1</sup>	0,80% <sup>1</sup>
1 октября 2019 года – 30 сентября 2020 года	1,50%	2,50%	1,50% <sup>G</sup>	2,50% <sup>G</sup>	0,00%	0,00%	1,75%	2,75%	1,75%	2,75%
1 октября 2020 года – 30 сентября 2021 года	0,00% <sup>G</sup>	0,00% <sup>G,2</sup> 1,00% <sup>G,2</sup>	0,00% <sup>G</sup>	0,00% <sup>G</sup>	0,00% <sup>G</sup>	0,00% <sup>G</sup>	0,00% <sup>G</sup>	0,00% <sup>G</sup>	0,00% <sup>G</sup>	0,00% <sup>G</sup>
1 октября 2021 года – 30 сентября 2022 года	1,50% <sup>G,3</sup>	2,50% <sup>G</sup>	1,00% <sup>G</sup>	2,00% <sup>G</sup>	0,50% <sup>G</sup>	0,75% <sup>G</sup>	0,50% <sup>G</sup>	1,00% <sup>G</sup>	0,50% <sup>G</sup>	1,00% <sup>G</sup>
1 октября 2022 года – 30 сентября 2023 года	3,25% <sup>G</sup>	5,00% <sup>G</sup>	2,00% <sup>G</sup>	3,50% <sup>G</sup>	0,50% <sup>G</sup>	0,75% <sup>G</sup>	2,00% <sup>G</sup>	3,00% <sup>G</sup>	2,00% <sup>G</sup>	3,00% <sup>G</sup>

<sup>G</sup> Повышение нормативов разрешено для всех арендных договоров.

<sup>1</sup> Эти повышения распространяются только на поселок Оссининг (Village of Ossining) в округе Уэстчестер (Westchester).

<sup>2</sup> 0% за первый год аренды и 1% за второй год аренды.

<sup>3</sup> 0% за первые шесть (6) месяцев аренды и 1,5% за последние шесть (6) месяцев аренды.

## Исторические ставки арендной платы для свободного жилья

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

Дата вступления в силу договора аренды свободного жилья	Город Нью-Йорк (NYC)		Нассау (Nassau)		Рокленд (Rockland)		Уэстчестер (Westchester)		Уэстчестер (Westchester) (квартиросъемщик платит либо за отопление, либо за горячее водоснабжение)	
	1 год	2 года	1 год	2 года	1 год	2 года	1 год	2 года	1 год	2 года
1 октября 2012 года – 30 сентября 2013 года <sup>1</sup>	18,00%	20,00%	19,00%	20,00%	20,00%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%
1 октября 2013 года – 30 сентября 2014 года <sup>1</sup>	16,25%	20,00%	19,50%	20,00%	18,50%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%
1 октября 2014 года – 30 сентября 2015 года <sup>1</sup>	18,25%	20,00%	19,50%	20,00%	17,50%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%
1 октября 2015 года – 30 сентября 2016 года <sup>1</sup>	18,00%	20,00%	19,50%	20,00%	19,75%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%
1 октября 2016 года – 30 сентября 2017 года <sup>1</sup>	18,00%	20,00%	19,50%	20,00%	20,00%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%
1 октября 2017 года – 30 сентября 2018 года <sup>1</sup>	19,25%	20,00%	20,00%	20,00%	19,50%	20,00%	19,50%	20,00%	19,50%	20,00%
1 октября 2018 года – 13 июня 2019 года <sup>1</sup>	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%	20,00%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%

<sup>1</sup> До 14 июня 2019 года закон «Об аренде» от 2015 года гласил, что при взимании с предыдущего квартиросъемщика преференциальной ставки арендной платы владелец вправе повысить официальную ставку арендной платы не более чем на одну из указанных ниже величин:

Дата начала последнего срока аренды свободного жилья:	Повышение ставки арендной платы за свободное жилье
Менее 2 лет назад	5%
Менее 3 лет назад	10%
Менее 4 лет назад	15%
4 года назад или более	20% (при двухлетнем сроке аренды)  ИЛИ  %, указанный на дату вступления в силу в приведенной выше таблице для соответствующего округа (при годичном сроке аренды)

*Чтобы получить дополнительную информацию или помощь, вы можете посетить арендное бюро вашего 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