



№3 Необходимые и основные услуги

Услуги, которые обязаны предоставлять владельцы

Владелец обязан предоставлять и поддерживать услуги и оборудование, предоставляемые или требуемые правилами Контролируемой арендной платы или Стабилизированной арендной платы. Необходимые или основные услуги включают ремонт, отопление, горячую и холодную воду, техническое обслуживание, покраску и услуги уборщиков, обслуживание лифта и вспомогательные услуги, такие как гараж и рекреационные помещения. К ним могут относиться услуги, которые были предоставлены, но не зарегистрированы владельцем в первичной регистрации квартиры (DHCR, Форма RR-1(i)) или в первичной регистрации строительных услуг (DHCR, Форма RR-3(i)).

При стабилизации арендной платы владелец, как правило, должен поддерживать все услуги, требуемые Законом о стабилизации арендной платы на базовые даты стабилизации арендной платы 31 мая 1968 года и/или 29 мая 1974 года. Базовой датой для квартир, находящихся под действием Закона о защите жильцов в чрезвычайных ситуациях (ETRA) за пределами Нью-Йорка, является 29 мая 1974 года или день, непосредственно предшествующий местной дате вступления в силу, в зависимости от того, что наступит позже. Базовой датой для зданий, которые регулировались нормами Митчелл-Лама, является день, когда они стали объектом регулирования арендной платы.

В рамках контроля арендной платы владелец обязан предоставлять и поддерживать все услуги, которые были предоставлены или должны быть предоставлены на базовую дату 1 мая 1950 года для квартир с контролируемой арендной платой за пределами Нью-Йорка и 1 марта 1943 года для квартир в Нью-Йорке.

Незначительные (De Minimis) условия обслуживания

Некоторые условия, примеры которых приведены в Кодексе в отношении аренды жилья со стабилизированной арендной платой (Кодекс стабилизации арендной платы) и которые оказывают на квартиросъемщика минимальное влияние, не влияют на использование и микроклимат помещений, соответственно, они могут иметь место, несмотря на регулярное оказание прочих услуг. Такие условия, которые являются незначительными (de minimis) по своему характеру, не поднимаются до уровня неспособности поддерживать требуемую услугу. См. Информационный бюллетень № 37, Условия De Minimis, для получения информации об этих условиях.

Ремонт или замена неисправного оборудования

Если владелец предоставляет оборудование или услуги в квартире, например, холодильник, плиту или кондиционер, он обязан поддерживать их в рабочем состоянии. Неисправным может быть оборудование:

1. Ремонтируемое за счет владельца или;
2. Замененное на восстановленное или б/у оборудование, при условии, что оно находится в хорошем рабочем состоянии и сопоставимо с замененным. Владелец не имеет права увеличивать арендную плату на основании стоимости восстановленного или бывшего в употреблении оборудования или;

3. Если владелец жилья устанавливает новое устройство или оптимизирует состояние квартиры, он вправе поднять арендную плату на основании выполнения индивидуальных мер по улучшению состояния жилья (Индивидуальные улучшения состояния жилья, IAI). Однако для занятых квартир требуется добровольное письменное согласие арендатора, прежде чем владелец сможет повысить арендную плату. Если установка нового оборудования производится в то время, когда квартира свободна, согласие нового арендатора не требуется для того, чтобы владелец мог получить повышение арендной платы IAI. См. Эксплуатационный бюллетень 2016-1.

Подача жалоб в DHCR

Арендаторы могут подать письменную жалобу на снижение качества услуг на соответствующем бланке DHCR. Для получения дополнительной информации см. Информационный бюллетень № 14 «Снижение арендной платы в связи с недопоставкой услуг»

Источники:

Кодекс города Нью-Йорка в отношении аренды жилья со стабилизированной ставкой арендной платы (New York City Rent Stabilization Code), раздел 2523.4

Положения о защите прав квартиросъемщиков (Tenant Protection Regulations), раздел 2503.4

Положения города Нью-Йорка в отношении аренды жилья и выселения (New York City Rent and Eviction Regulations), раздел 2202.16

Положения штата Нью-Йорк в отношении аренды жилья и выселения (New York City Rent and Eviction Regulations), раздел 2102.4

Сопутствующие материалы:

Информационный бюллетень № 14 Снижение арендной платы в связи с недопоставкой услуг

Информационный бюллетень № 37, Условия De Minimis во всем здании или в отдельных квартирах.

Эксплуатационный бюллетень 2016-1, Индивидуальные улучшения состояния жилья

Чтобы получить дополнительную информацию или помощь, посетите арендное бюро вашего градообразующего района (боро).

Куинс (Queens)
92-31 Union Hall Street
6-й этаж (6th Floor)
Jamaica, NY 11433

Нижний Манхэттен (Lower Manhattan)
25 Beaver Street
New York, NY 10004

Бруклин (Brooklyn)
55 Hanson Place
6-й этаж (6th Floor)
Brooklyn, NY 11217

Бронкс (Bronx)
1 Fordham Plaza
4-й этаж (4th Floor)
Bronx, NY 10458

Верхний Манхэттен (Upper Manhattan)
163 W. 125th Street
5-й этаж (5th Floor)
New York, NY 10027

Уэстчестер (Westchester)
75 South Broadway
3-й этаж (3th Floor)
White Plains, NY 10601