



№ 40 Преференциальные ставки арендной платы

КРАТКИЙ ОБЗОР

В данном информационном бюллетене объясняются обстоятельства, при которых квартиросъемщики квартир, получающие дотацию на аренду жилья, могут платить ставку арендой платы ниже ставки регулируемой арендной платы.

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Закон «Об экстренной защите квартиросъемщиков» (Emergency Tenant Protection Act, ЕТРА): 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), Рокленд (Rockland) и Ульстер (Ulster).

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 (МСІ) и индивидуального улучшения состояния жилья (ІАІ).

СВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОСНОВНЫЕ МОМЕНТЫ

Преференциальной называют ставку арендной платы ниже официальной стабилизированной ставки арендной платы, которую соглашается взять владелец. Законом «О стабильности жилищных условий и защите прав квартиросъемщиков» (HSTPA) 2019 года было определено, что квартиросъемщики, которые платили преференциальную ставку арендной платы по состоянию на 14 июня 2019 года или позже, будут продолжать платить эту преференциальную ставку до тех пор, пока они продолжают арендовать указанную собственность.

Обязанности владельца жилья и права квартиросъемщика	<ul style="list-style-type: none">• Владельцы жилья могут начать брать более высокую официальную стабилизированную ставку арендной платы только после того, как квартиросъемщик освободит квартиру.• Владелец не может воспользоваться или принудительно исполнить пункт договора аренды жилья, чтобы прекратить брать преференциальную или льготную ставку арендной платы, если квартиросъемщик не платит преференциальную или льготную ставку арендной платы вовремя.• Владелец не может воспользоваться или принудительно исполнить пункт договора аренды жилья, согласно которому льготная ставка арендой платы должна быть оплачена определенным способом, например, таким как электронный платеж.
---	---



№ 40 Преференциальные ставки арендной платы

Преференциальной называют ставку арендной платы ниже официальной стабилизированной ставки арендной платы, которую соглашается взять владделец.

В соответствии с законом «О стабильности жилищных условий и защите прав квартиросъемщиков» (Housing Stability and Tenant Protection Act, HSTPA) 2019 года квартиросъемщики, которые платили за жилье по преференциальной ставке по состоянию на 14 июня 2019 года, сохраняют право оплаты по такой преференциальной ставке на весь срок аренды жилья. К преференциальной ставке арендной платы добавляются надбавки Регламентного комитета по вопросам аренды и прочие надбавки, предусматриваемые законом «О стабилизации ставки арендной платы» или законом «Об экстренной защите квартиросъемщиков». Квартиросъемщик, который считает, что у него есть право на продление срока аренды по преференциальной ставке, с которого при этом взимают большую плату, может подать жалобу в связи с завышением ставки арендной платы или нарушением условий аренды в DHCR или суд соответствующей юрисдикции. (См. примеры ниже.) Просим обратить внимание, что указанное ограничение может не распространяться на некоторые государственные регулятивные соглашения/программы финансирования доступного жилья; для получения дополнительной информации свяжитесь с курирующим органом государственной власти.

Владельцы могут перестать взимать плату по преференциальной и перейти на более высокую официальную стабилизированную ставку арендной платы (с соответствующими надбавками) только после того, как квартиросъемщик освободит жилье. Кроме того, официальная стабилизированная ставка арендной платы, на которой базируются все надбавки, должна быть прописана в договоре о продлении срока аренды или договоре аренды свободного жилья, ранее оплачиваемого по преференциальной ставке арендной платы, а также в договорах о всех последующих продлениях срока аренды, чтобы после освобождения жилья владделец мог взимать предыдущую предусматриваемую законом ставку арендной платы. Регистрация официальной стабилизированной ставки арендной платы в DHCR сама по себе не гарантирует применение официальной стабилизированной ставки арендной платы в будущем.

Владделец не может воспользоваться или принудительно исполнить пункт договора аренды жилья со стабилизированной ставкой, согласно которому владделец может прекратить взимать преференциальную ставку арендной платы или предоставлять скидку, если квартиросъемщик не платит в определенное время или день месяца.

Владделец не может воспользоваться или принудительно исполнить любой другой пункт договора аренды жилья, предусматривающий условия предоставления скидки при выполнении квартиросъемщиком определенных действий, например, электронной оплаты. Квартиросъемщик вправе оспорить такие пункты договора аренды, подав жалобу в связи с завышением ставки арендной платы или нарушением условий договора в DHCR либо в суд соответствующей юрисдикции.

Пример 1:

Г-н Джонс подписал договор аренды жилья сроком на один год, вступающий в силу 1 октября 2018 года. Договор предусматривал официальную стабилизированную ставку арендной платы в 1 200 долларов США и преференциальную ставку в 1 000 долларов США.

- 1 октября 2019 года, когда срок действия договора аренды г-на Джонса был продлен, официальная стабилизированная ставка арендной платы была увеличена Регламентным комитетом по вопросам аренды на 1,5% и составила 1 218 долларов США; преференциальная ставка также была увеличена на 1,5% и составила 1 015 долларов США. Г-н Джонс будет платить за жилье по ставке 1 015 долларов США.

2. В соответствии с HSTPA 2019 года владельцы больше не могут прекратить взимать плату по преференциальной арендной ставке во время продления договора аренды, если действующий договор аренды квартиросъемщика, вступивший в силу после 14 июня 2019 года включительно, предусматривает преференциальную ставку арендной платы.

Пример 2:

Г-н Санчес заключил договор аренды, предусматривающий преференциальную ставку в 1 000 долларов США, срок действия которого истекает 30 июня 2019 года. 30 апреля 2019 года г-н Санчес подписал договор о продлении срока аренды на один год и вернул его в тот же день. Договор о продлении срока аренды вступил в силу 1 июля 2019 года. Договор предусматривал официальную стабилизированную ставку арендной платы в 1 218 долларов США, но не предусматривал преференциальную ставку в 1 000 долларов США.

1. 1 июля 2019 года, когда срок действия договора аренды г-на Санчеса был продлен, официальная стабилизированная ставка арендной платы была увеличена Регламентным комитетом по вопросам аренды на 1,5% с 1 200 до 1 218 долларов США. При этом преференциальная ставка арендной платы также была увеличена на 1,5% и составила 1 015 долларов США. **Г-н Санчес будет платить за жилье по преференциальной ставке 1 015 долларов США.**
2. Несмотря на то, что договор о продлении срока аренды был подписан до даты вступления в силу HSTPA, он не вступил в силу до 1 июля 2019 года. Поскольку предыдущий договор аренды, действовавший 14 июня 2019 года, предусматривал преференциальную ставку арендной платы, в соответствии с HSTPA 2019 года в основе договора о продлении срока аренды должна была лежать преференциальная ставка арендной платы.

Источники:

Закон «О стабильности жилищных условий и защите прав квартиросъемщиков»
(Housing Stability and Tenant Protection Act, HSTPA) 2019 года

*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 10004t

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