



№ 44 Сборы

КРАТКИЙ ОБЗОР

В данном информационном бюллетене описаны ситуации, когда владельцы жилья могут взимать сборы в дополнение к стабилизированным ставкам арендной платы, и представлены рекомендации о том, что могут предпринять квартиросъемщики, когда с них взимается незаконный размер 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.

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

Владельцы жилья могут взимать с квартиросъемщиков определенные сборы, предусмотренные законом. При этом любые сборы не являются частью официальной или преференциальной ставки арендной платы, и владельцы жилья не могут добавлять их при расчете надбавки в случае продления срока аренды.

Сборы, предусмотренные законом (см. полный перечень в полном тексте документа)	<ul style="list-style-type: none">• Сборы за просрочку платежа, предусмотренные в первоначальном договоре аренды свободного жилья. Такие сборы могут взиматься по отношению к определенной дате и не могут составлять более 50 долларов или 5% месячной арендной платы (в расчет должна приниматься меньшая из двух сумм).• Сборы, предусмотренные законом, могут взиматься с квартиросъемщика только при наличии постановления суда.• Сборы за установку датчиков дыма, оксида углерода и природного газа. Размеры этих сборов зависят от муниципалитета.• Сборы за кондиционеры и устанавливаемые квартиросъемщиком стиральные, сушильные и посудомоечные машины.
Сборы, не предусмотренные законом (см. полный перечень в полном тексте документа)	<ul style="list-style-type: none">• Сборы за проверку сведений о квартиросъемщике, который в настоящее время снимает квартиру.• Сборы, взимаемые за проверку сведений о квартиросъемщике в случае подселения к нему/ней еще одного квартиросъемщика или члена семьи.



№ 44 Сборы

Существуют сборы, которые владельцы вправе взимать с квартиросъемщиков наряду с арендной платой за жилье. При этом любые сборы не являются частью официальной или преференциальной ставки арендной платы и не могут к ней добавляться при расчете надбавки в случае продления срока аренды.

Сборы, предусмотренные законом:

Пени за несвоевременную оплату, при наличии соответствующего пункта в первоначально заключаемом договоре аренды, взимаются в определенную дату и составляют либо 50 долларов США, либо 5% от ставки арендной платы за месяц в зависимости от того, какая сумма меньше. Преференциальная ставка арендной платы или «ставка при своевременной оплате», обязательным условием применения которой является своевременная оплата жилья, и которая перестает применяться в случае просрочки оплаты, не допускается.

Сборы, предусмотренные законом, могут взиматься с квартиросъемщика только при наличии постановления суда.

Обоснованные сборы за проверку сведений о квартиросъемщике, которые не могут превышать **20 долларов США** для каждого случая проверки сведений о квартиросъемщике.

Сборы за оконные решетки (10 долларов США за решетку) упомянуты в Информационном бюллетене DHCR № 25.

Сборы за установку датчиков дыма, индикаторов оксида углерода и индикаторов природного газа устанавливаются администрацией муниципального образования.

Фактические сборы/затраты в связи с недостаточностью средств на проверку сомнительного чека квартиросъемщика (необеспеченные чеки), если такой чек был представлен при первоначальной аренде.

Сборы, предусматриваемые органом государственной власти, который, в соответствии с регулятивным соглашением, уполномочен на надзор.

Сборы за кондиционеры и устанавливаемые квартиросъемщиком стиральные, сушильные и посудомоечные машины указаны в разработанных DHCR Эксплуатационном бюллетене 84-4, Информационном бюллетене 27 и Эксплуатационном бюллетене 2005-1.

Сборы за опосредованный индивидуальный учет электроэнергии или иных коммунальных услуг. Сборы за опосредованный индивидуальный учет электроэнергии указаны в разработанном DHCR Эксплуатационном бюллетене 2014-1.

Сборы, не предусмотренные законом:

Сборы за проверку сведений о квартиросъемщике, который в настоящее время снимает квартиру со стабилизированной ставкой арендной платы.

В случае подселения к нему/ней еще одного квартиросъемщика или члена семьи в будущем сбор за проверку сведений о квартиросъемщике не взимается.

Залог с квартиросъемщиков, имеющих домашних животных или животных-поводырей, является нарушением положений закона «О справедливом решении жилищных вопросов».

Сборы (комиссия), вступившие в силу с 21 ноября 2022 года, за установленные квартиросъемщиком кондиционеры, если он оплачивает услуги электроэнергетики.

Сборы за установленные владельцем скобы для крепления кондиционера запрещены.

Сборы, включая, в том числе, сборы за причинение ущерба, сборы за любой ремонт, в том числе сборы в связи с устранением нарушений требований администрации муниципального образования, сборы за покраску, уборку и прочие сборы, не включенные в сумму, предусматриваемую правилами аренды или муниципальными правовыми актами, а также сборы, превышающие такую сумму, запрещены. Обратите внимание, что неприемлемость таких сборов во время срока аренды не гарантирует того, что владелец не обратится в суд в связи с неподобающим поведением или причинением ущерба.

Сбор в размере **20 долларов США**, который владельцы обязаны уплачивать в муниципальный бюджет за каждую единицу жилья со стабилизированной ставкой арендной платы, **запрещено** перекладывать на квартиросъемщика.

Подача жалоб в DHCR

Квартиросъемщики, в счет которым включили сборы и/или надбавки, которые, по их мнению, не предусмотрены законом или несвоевременны, вправе подать в DHCR жалобу в связи с завышением ставки арендной платы по форме RA-89 и/или обратиться в суд. При разборе таких жалоб DHCR вправе запрашивать доказательства покупки и/или установки оборудования, копии договоров аренды, журналов регистрации квартиросъемщиков и прочие доказательства, а также проводить проверки. Если DHCR выявляет несколько схожих жалоб, поданных людьми, снимающими жилье в одном здании, или в нескольких зданиях, принадлежащих одному владельцу, такие случаи могут быть объединены в рамках административного и/или исполнительного производства.

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