

This document has been translated from the English language. The translations are provided purely as a guide to the corresponding English form and not intended to replace the use of the English form. The Office of Rent Administration (ORA) has had this document translated to assist users with Limited English Proficiency. Please note that the translation is by a contractor retained by the Office of General Services. ORA does not guarantee or warrant the accuracy of the translations.

The translated versions can be found at the DHCR website: hcr.ny.gov

Настоящий документ переведен с английского языка. Переводы предоставлены исключительно в качестве справки к соответствующему документу на английском языке и не заменяют документ на английском языке. Бюро по вопросам аренды (Office of Rent Administration, ORA) обеспечило перевод данного документа с целью помощи пользователям с ограниченным знанием английского языка. Обратите внимание, что перевод осуществляется поставщиком, нанятым Управлением общего обслуживания. ORA не гарантирует точность перевода.

Переведенные версии формы можно найти на веб-сайте DHCR: hcr.ny.gov



Штат Нью-Йорк
Отдел восстановления жилищного фонда и общественных ресурсов
Бюро по вопросам аренды
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street
Jamaica, New York 11433
Веб-сайт: www.hcr.ny.gov

Дата пересмотра: март 2023 г.

Положения об аренде жилья города Нью-Йорка для лиц, арендующих жилье со стабилизированной ставкой арендной платы

БЕСПРИЧИННОЕ НЕПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ВЛАДЕЛЬЦЕМ КОПИИ ДАННЫХ ПОЛОЖЕНИЙ КВАРТИРОСЪЕМЩИКУ ВМЕСТЕ С ДОГОВОРОМ АРЕНДЫ МОЖЕТ СПРОВОЦИРОВАТЬ НАЛОЖЕНИЕ ШТРАФА ИЛИ ИНЫЕ САНКЦИИ

УВЕДОМЛЕНИЕ

Настоящие Положения, наряду с Уведомлением, необходимо прикладывать ко всем договорам аренды свободного жилья и договорам о продлении срока аренды жилья со стабилизированной ставкой арендной платы. Настоящие Положения были подготовлены в соответствии с разделом 26-511(d) закона города Нью-Йорка «О стабилизации ставки арендной платы».

Настоящие Положения должны быть отпечатаны на бумаге, размер которой превышает размер бумаги, на которой отпечатан договор аренды, к которому они прилагаются. На титульном листе каждого договора аренды должна присутствовать следующая надпись жирным шрифтом: «**НАСТОЯЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ УСТАНАВЛИВАЮТ ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КВАРТИРОСЪЕМЩИКОВ И ВЛАДЕЛЬЦЕВ ЖИЛЬЯ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОМ «О СТАБИЛИЗАЦИИ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ».**»

Данные Положения были пересмотрены с целью отражения изменений, внесенных в закон «О стабильности жилищных условий и защите прав квартиросъемщиков» (Housing Stability and Tenant Protection Act) 2019 года.

Раздел 1 (Если речь идет о договоре о продлении срока аренды, перейдите к разделу 2, не заполняя раздел 1)

Если галочкой отмечен пункт А, владелец **ОБЯЗАН** продемонстрировать, как рассчитывалась сумма арендной платы, предусматриваемая договором аренды свободного жилья, сверх предыдущей официальной ставки арендной платы, заполнив следующую таблицу. Кроме того, в соответствии с разделом 27-2018.1 Кодекса эксплуатации жилого фонда города Нью-Йорка (NYC Housing Maintenance Code) владелец **ОБЯЗАН** предоставлять каждому квартиросъемщику уведомление с указанием истории случаев заражения объекта собственности постельными клопами наряду с настоящими Положениями об аренде.

ЛЮБЫЕ НАДБАВКИ СВЕРХ ПРЕДЫДУЩЕЙ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ДОЛЖНЫ СООТВЕТСТВОВАТЬ КОРРЕКТИРОВКАМ, РАЗРЕШЕННЫМ ЗАКОНАМИ, КАСАЮЩИМИСЯ АРЕНДЫ, И КОДЕКСОМ В ОТНОШЕНИИ АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ СО СТАБИЛИЗИРОВАННОЙ СТАВКОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

РАСЧЕТ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ ОБ АРЕНДЕ СВОБОДНОГО ЖИЛЬЯ

Статус квартиры и информация о последнем квартиросъемщике (владельцу следует отметить галочкой и заполнить соответствующие пункты: (A), (B), (C) или (D); следует выбрать только один ответ.)

- (A) Когда последний квартиросъемщик съехал, квартира относилась к категории жилья со стабилизированной ставкой арендной платы.

Адрес: _____ X _____ Квартира № _____ X _____

1. Предыдущая официальная ставка арендной платы _____ X _____ долларов США
2. Нормативное повышение при аренде сроком (1 год) или (2 года). Первый цикл. (_____ X _____ %) _____ X _____ долларов США
(Примечание: нормативное повышение, если оно одобрено Регламентными комитетами по вопросам аренды, осуществляется только один раз в течение соответствующего срока)
3. Индивидуальное улучшение состояния жилья (Individual Apartment Improvement, IAI)

Чтобы взимать плату, повышенную в связи с выполнением IAI, вы **ОБЯЗАНЫ** заполнить приведенный ниже список пунктов и ввести величину повышения в **строку 3-G** (ниже).

Запрос квартиросъемщика на предоставление документов

Отметьте этот пункт галочкой, если вы хотите прямо сейчас запросить у владельца копии документов (например, счетов, счетов-фактур, аннулированных чеков и т. д.), подтверждающих затраты на выполнение индивидуальных мер по улучшению состояния жилья, приведенные в Положениях. Если вы не хотите запрашивать копии сейчас, вы вправе направить соответствующий запрос заказным письмом в течение 60 дней с даты заключения договора аренды, а владелец обязан представить документы в течение 30 дней, направив их заказным письмом или передав их лично в руки и получив от квартиросъемщика расписку о получении. (См. положение 4 раздела 3 Положений — Прочие повышения ставки арендной платы, индивидуальные меры по улучшению состояния жилья.)

Индивидуальное улучшение состояния жилья (Individual Apartment Improvement, IAI)

ПРИМЕЧАНИЕ. Перед тем как заполнять этот раздел, ознакомьтесь с ограничениями по IAI, описанными в Положении 4 раздела 3 настоящего документа.

Пункты

3-A. Ремонт ванной комнаты (отметьте галочкой все подходящие пункты)

Полная реставрация (если вы отметили этот пункт, отдельные подпункты отмечать не нужно)

ИЛИ

Отдельные подпункты (отметьте галочкой все подходящие)

Раковина

Основная часть душа

Унитаз

Смывной бачок

Санитарно-техническое оборудование

Шкафы

Шкафчик под умывальником

Плитка на полу и/или на стенах

Другое (опишите) _____ X

Суммарные затраты на оборудование, материалы и оплату услуг **3-A.** _____ X

3-B. Ремонт кухни (отметьте галочкой все подходящие пункты)

Полная реставрация (если вы отметили этот пункт, отдельные подпункты отмечать не нужно)

ИЛИ

Отдельные подпункты (отметьте галочкой все подходящие)

Раковина

Духовой шкаф

Холодильник

Посудомоечная машина

Шкафы

Санитарно-техническое оборудование

Плитка на полу и/или на стенах

Столешницы

Другое (опишите) _____ X

Суммарные затраты на оборудование, материалы и оплату услуг **3-B.** _____ X

3-C. Другое (отметьте галочкой все подходящие пункты)

Двери

Окна

Батареи системы отопления

Осветительные приборы

Электромонтажные работы

Гипсокартон

Другое (опишите) _____ X

Суммарные затраты на оборудование, материалы и оплату услуг **3-C.** _____ X

3-D. Промежуточные затраты на оборудование, материалы и оплату услуг (сумма пунктов 3-A, 3-B и 3-C) **3-D.** _____ X

3-E. Суммарные затраты на оборудование, материалы и оплату услуг в связи с произведенными IAI, взысканные после 14 июня 2019 года включительно (за исключением 3-D) **3-E.** _____ X

3-F. Расчет допустимого повышения в связи с IAI для указанного установленного оборудования: 15 000 долларов США – 3-E **3-F.** _____ X

3-G. Совокупное повышение в связи с IAI (1/168 или 1/180 от значения в подпункте 3-D или подпункте 3-F В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТОГО, КАКОЕ ИЗ ЗНАЧЕНИЙ МЕНЬШЕ) **3-G.** _____ X

Примечание. 1/168 применяется, если в здании 35 и менее квартир; 1/180 применяется, если в здании более 35 квартир.

4. Новая официальная ставка арендной платы (сумма 1, 2 и 3-G) X долларов США
- 4A. Преференциальная ставка арендной платы* или более высокая фактическая ставка арендной платы** (если взимается) X долларов США X долларов США
(впишите 4 или 4A)
5. Надбавки за наличие кондиционера: X долларов США
6. Надбавки за устройства (установленные квартиросъемщиком стиральная, сушильная или посудомоечная машина) X долларов США
7. Сборы за дополнительные услуги (например, гараж) X долларов США
8. Другое (опишите X) X долларов США
9. Итого к уплате новым квартиросъемщиком X долларов США

*Если взимается «преференциальная ставка арендной платы», ознакомьтесь с положением № 17 данных Положений.

**Если взимается «более высокая фактическая ставка арендной платы», утвержденная в регулирующем соглашении, ознакомьтесь с положением № 14 данных Положений.

- (B) Когда последний квартиросъемщик съехал, квартира относилась к категории жилья с контролируемой ставкой арендной платы. Данный квартиросъемщик является первым, кто платит за жилье по регулируемой ставке арендной платы, а сама ставка, согласованная и указанная в договоре аренды, к которому прилагаются настоящие Положения, составляет X долларов США. Владелец вправе взимать с первого квартиросъемщика, который платит за жилье по регулируемой ставке арендной платы, рыночную ставку арендной платы. Первая рыночная ставка арендной платы, взимаемая с квартиросъемщика, который платит за жилье по регулируемой ставке арендной платы, становится первоначальной официальной ставкой арендной платы за квартиру в соответствии с системой стабилизации ставок арендной платы. При этом, если у квартиросъемщика имеются основания полагать, что такая ставка превышает «справедливую рыночную ставку арендной платы», квартиросъемщик вправе подать в DHCR «Апелляцию по поводу начисления справедливой рыночной ставки арендной платы». Владельцу следует направить квартиросъемщику уведомление о праве на подачу такой апелляции по разработанной DHCR форме RR-1. Уведомление отправляется заказным письмом. У квартиросъемщика есть только 90 дней, после того как владелец отправит такое уведомление заказным письмом, чтобы подать апелляцию. В противном случае ставка арендной платы, указанная в регистрационной форме, признается первоначальной официальной ставкой арендной платы.
- (C) Ставка арендной платы за эту квартиру является Первоначальной или Реструктурированной ставкой арендной платы в соответствии с правительственной программой.
(Укажите программу X) X долларов США
- (D) Другое X X долларов США

Раздел 2. Данный раздел заполняется в случае аренды свободного жилья или продления срока аренды

ПРИМЕЧАНИЕ. Если взимается более высокая фактическая ставка арендной платы, утвержденная в регулирующем соглашении, в отношении разделов A, B, C и D раздела 1 выше или при продлении срока аренды к договору аренды необходимо приложить примечание RA-LR3 DHCR.

Положения об аренде жилья:

X

X

(Впишите адрес жилья и номер квартиры)

Дата начала аренды: X Дата окончания аренды: X

Дата заключения договора об аренде: X

Квартиросъемщик, указанный в договоре аренды, настоящим подтверждает одновременное получение упомянутых Положений об аренде соответствующей единицы жилья.

X

Имя (имена) квартиросъемщика
(квартиросъемщиков) печатными буквами

X

Подпись (подписи) и дата

С учетом предусматриваемых законом штрафов владелец жилья настоящим удостоверяет, что упомянутые выше Положения были предоставлены квартиросъемщику на дату подписания договора аренды и что, исходя из имеющихся записей, указанная владельцем информация является верной и точной.

X

Имя владельца или агента владельца печатными буквами

X

Подпись и дата

ВВЕДЕНИЕ:

Настоящие Положения изданы Отделом восстановления жилищного фонда и общественных ресурсов (DHCR) штата Нью-Йорк в соответствии с законом «О стабилизации ставки арендной платы» (Rent Stabilization Law, “RSL”) и Кодексом в отношении аренды жилья со стабилизированной ставкой арендной платы (Rent Stabilization Code, “RSC”). В целом они информируют квартиросъемщиков об их основных правах и обязанностях, предусмотряемых RSL.

Настоящие Положения не включают каждое правило, применимое к жилью с регулируемой ставкой арендной платы. Они приводятся исключительно для справки, а их положения не являются частью договора аренды и не меняют его. При этом их следует включать в договор аренды в качестве приложения. Они никоим образом не изменяют и не заменяют собой более конкретизированные или полные разделы RSL, RSC, любых постановлений DHCR или любых постановлений Регламентного комитета по вопросам аренды города Нью-Йорка, регулирующих условия аренды. Владелец обязан исполнять все применимые законы штата, а также федеральные и местные законы о справедливом решении жилищных вопросов и соблюдать требования об отсутствии дискриминации.

В Приложении перечислены организации, в которые квартиросъемщики и владельцы могут обратиться за помощью в составлении и подаче запросов, жалоб или требований по вопросам, рассматриваемым в Положениях.

Квартиросъемщикам следует хранить копию настоящих Положений и любых договоров аренды, которые они подписывают, и внимательно изучать информацию о предусмотренных законом повышениях ставки арендной платы. Любой квартиросъемщик, у которого имеются основания полагать, что взимаемая ставка может быть незаконной, может рассмотреть возможность подачи в DHCR запроса на предоставление истории аренды арендуемой им квартиры (www.hcr.ny.gov). После изучения истории аренды квартиросъемщик может принять продуманное решение о том, стоит ли подавать жалобу по форме RA-89 «Жалоба квартиросъемщика по вопросу аренды и/или прочих переplat за квартиру со стабилизированной ставкой арендной платы».

1. ПРОДЛЕНИЕ СРОКА АРЕНДЫ

Владелец вправе повысить ставку арендной платы, когда квартиросъемщик продляет срок аренды («продление срока аренды»). Каждый год, начиная с 1 октября, Регламентный комитет по вопросам аренды города Нью-Йорк устанавливает максимальный процент, на который может быть повышена ставка арендной платы по сравнению со ставкой, действовавшей до 30 сентября включительно, для договоров аренды, срок действия которых начинается в течение года, на который распространяется действие постановления. Применяемое постановление зависит от даты начала срока действия договора аренды.

Постановления предусматривают повышение ставки по договорам о продлении срока аренды. Квартиросъемщик, продляющий договор аренды, может выбрать срок продления. Для договоров аренды сроком на один и два года установлены различные проценты повышения ставки арендной платы. Дополнительная информация приведена в Информационном бюллетене № 26.

2. АРЕНДА СВОБОДНОГО ЖИЛЬЯ

Владелец вправе поднять предыдущую официальную ставку арендной платы, когда новый квартиросъемщик впервые заключает договор аренды, и такой договор называют договором об аренде свободного жилья. Квартиросъемщик может выбрать между годичным и двухгодичным сроком аренды. Допустимое повышение ставки арендной платы определяет Регламентный комитет по вопросам аренды. При этом в течение года, на который распространяется постановление, допускается лишь одно повышение ставки. Арендная плата также может быть повышена во время проведения капитального ремонта (Major Capital Improvements) и выполнения допущенных законом индивидуальных мер по улучшению состояния жилья (Individual Apartment Improvements).

3. ЗАЛОГ

Владелец вправе взимать залог, не превышающий ставку арендной платы за один месяц. При повышении ставки арендной платы владелец вправе взимать дополнительную сумму в качестве залога до тех пор, пока не будет полностью покрыта величина повышения, на которую владелец имеет право. Если взимается преференциальная ставка арендной платы, сумма залога не должна превышать преференциальную ставку.

Залог размещается на счете с процентным доходом, открытым в банке штата Нью-Йорк. Квартиросъемщик вправе требовать начисления процентов, которые можно хранить в банке или получать ежегодно. Дополнительная информация приведена в Информационном бюллетене № 9.

4. ПРОЧИЕ ПОВЫШЕНИЯ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

В дополнение к предусмотренным законом повышениям ставка арендной платы может быть повышена на постоянной основе по причине:

- (А) **Выполнения индивидуальных мер по улучшению состояния жилья (Individual Apartment Improvements, 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 квартира уже сдана. Если жилье свободно, 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, и в ней не должно быть никаких опасных или крайне опасных нарушений. Лицо, снимающее квартиру в период выполнения улучшений, обязано предоставить письменное согласие по форме DHCR. С версией формы согласия, переведенной на шесть самых употребительных 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 является временным, поскольку оно 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, предлагаемые лицам, снимающим свободное жилье, предусматривают уведомление квартиросъемщиков об их праве требовать от владельца отправки документов, подтверждающих индивидуальные меры по улучшению состояния жилья (IAI), заказным письмом во время подписания договора аренды или в течение 60 дней после него. Владелец обязан предоставить такую документацию в течение 30 дней с даты запроса лично или отправить ее заказным письмом. Квартиросъемщик, которому по его запросу не предоставлена 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 предоставить документацию, подтверждающую IAI. (См. раздел 1 Положений «Индивидуальные меры по улучшению состояния жилья»)

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.

(B) Масштабной капитальной оптимизации жилья (Major Capital Improvements, MCI). Владельцу разрешено повышать ставку арендной платы для покрытия расходов на масштабную капитальную оптимизацию всего здания, например замену котла или установку нового санитарно-технического оборудования. Повышение на основании проведения MCI запрещено в зданиях, в которых доля квартир с регулируемой арендной платой составляет 35% или менее. Владелец обязан подать в DHCR заявку и провести аудит всех сопутствующих документов.

DHCR может издать постановление, запрещающее повышение или разрешающее его (полностью или частично) и передать его владельцу и всем лицам, снимающим жилье в здании. 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 2% также распространяется на повышение ставки арендной платы на основании MCI, которое еще не взыскано, но было утверждено после 14 июня 2012 года включительно. После освобождения квартиры невзысканная часть повышения может быть добавлена к официальной ставке. В зданиях, состоящих из 35 квартир или менее, затраты амортизируются в течение 12 лет. В зданиях, состоящих из 35 и более квартир, затраты амортизируются в течение 12,5 лет. Здание должно быть свободным, и в нем не должно быть никаких опасных или крайне опасных нарушений. Повышение ставки арендной платы в связи с MCI является временным и вычитается из ставки арендной платы через 30 лет; в этот момент необходимо скорректировать официальную ставку арендной платы с учетом нормативного повышения, которое ранее рассчитывалось по сложной процентной ставке от ставки арендной платы, включающей MCI.

Квартиросъемщиков, заключающих договор аренды свободного жилья, следует уведомить о поданных заявках на повышение ставки арендной платы в связи с MCI.

(C) Трудности. Владелец вправе повысить ставку арендной платы для всех квартир со стабилизированной ставкой арендной платы в связи с трудностями, если:

- 1) ставка арендной платы в течение ближайших трех лет не может обеспечить владельцу уровень ежегодного дохода, примерно соответствующий среднему уровню ежегодного дохода в период с 1968 по 1970 год или в течение первых трех лет использования здания, построенного после 1968 года, или первых трех лет владения зданием, если владелец не может получить записи за 1968–1970 годы; или
- 2) ежегодный валовой арендный доход не превышает ежегодных текущих расходов как минимум на 5% от такого ежегодного валового арендного дохода.

Если заявка на повышение арендной платы на основе масштабной капитальной оптимизации жилья или трудностей будет удовлетворена, 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.

5. РЕГИСТРАЦИЯ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

(A) Первоначальная

Владелец обязан зарегистрировать в DHCR ставку арендной платы за квартиру и услуги, когда здание впервые подпадает под действие RSL и в соответствии с любыми регулирующими соглашениями и/или программами предоставления налоговых льгот.

(В) Ежегодная

Ежегодная регистрация подается в DHCR не ранее 1 апреля каждого года. Во время такой подачи владелец обязан предоставить каждому квартиросъемщику причитающуюся ему копию.

(С) Штрафы

Отсутствие регистрации может повлечь наложение штрафов и иных предусматриваемых законом санкций.

6. ПРОДЛЕНИЕ СРОКА АРЕНДЫ

Квартиросъемщик имеет право на продление срока аренды (исключения перечислены в Положении 10 настоящих Положений «Когда владелец может отказать в продлении срока аренды»).

Как минимум за 90, но не более чем за 150 дней до истечения срока действия договора аренды владелец обязан в письменном виде уведомить квартиросъемщика о том, что срок действия договора аренды скоро истекает. В таком уведомлении квартиросъемщику также предлагается выбрать годичный или двухгодичный срок аренды и соответствующую величину повышения ставки арендной платы. После получения уведомления квартиросъемщику всегда предоставляется 60 дней на принятие предложения владельца независимо от того, сделано ли предложение в упомянутый период, или даже после истечения срока действия договора аренды.

Любой договор о продлении срока аренды заключается на тех же условиях, что и первоначальный договор (за исключением суммы арендной платы и срока действия); копия подписанного обеими сторонами договора передается квартиросъемщику в течение 30 дней с даты получения владельцем договора или формы о продлении срока аренды с подписью квартиросъемщика. Если владелец не возвращает квартиросъемщику копию подписанной обеими сторонами формы о продлении срока аренды в течение 30 дней с даты получения договора о продлении срока аренды с подписью квартиросъемщика, квартиросъемщик несет ответственность за уплату ставки арендной платы, предусматриваемой новым договором аренды и имеет право подать «Жалобу квартиросъемщика по поводу отказа владельца продлить срок аренды и/или непредоставления копии подписанного договора аренды» (Разработанная DHCR форма RA-90). DHCR предписывает владельцу предоставить квартиросъемщику копию договора или формы о продлении срока аренды. Если владелец не выполняет предписание в течение 20 дней, он теряет право на взимание нормативного повышения арендной платы до тех пор, пока не будет предоставлен договор или форма о продлении срока аренды.

Владелец не имеет законного права требовать от квартиросъемщика, уплачивающего стабилизированную ставку арендной платы, представления информации об иммиграционном статусе или номере карты социального страхования в качестве условия продления срока аренды. (Дополнительная информация о правах квартиросъемщиков-иностранцев приведена в Информационном бюллетене № 45.)

Если квартиросъемщик желает и дальше арендовать квартиру по истечении срока договора аренды, ему нельзя отказываться от подписания соответствующего договора о продлении срока аренды. Если квартиросъемщик отказывается подписывать соответствующий договор о продлении срока аренды, против него или нее может быть подан иск о выселении.

Владелец вправе добавить в договор о продлении срока аренды следующие пункты, даже если они не были включены в ранее заключенный с квартиросъемщиком договор аренды:

- (A) ставка арендной платы может быть скорректирована владельцем на основании постановлений Регламентного комитета по вопросам аренды или DHCR;
- (B) если владелец или договор аренды допускает субаренду или переуступку, владелец вправе взимать с субарендатора или лица, которому переуступлена квартира, надбавку, при условии что первичный договор аренды является договором о продлении срока аренды; при этом надбавка за субаренду может взиматься, даже если соответствующий пункт не добавлен к договору о продлении срока аренды (субаренда рассматривается в Положении 9 настоящих Положений);
- (C) (1) если к зданию, в котором расположена квартира, к которым применяются налоговые льготы 421-а (1-15), может быть добавлен пункт, предусматривающий ежегодное или периодическое повышение ставки арендной платы по сравнению с первоначальной ставкой не более чем на 2,2% от суммы такой первоначальной ставки арендной платы в год, но не более девяти 2,2-процентных повышений. Такая надбавка не становится частью официальной ставки арендной платы; при этом совокупное повышение на 2,2 процента, взимаемое до даты истечения срока действия налоговых льгот, может и дальше взиматься в виде отдельного сбора;
- (2) положения о повышении ставки арендной платы, если таковые предусмотрены разделом 423 закона «О налоге на недвижимость»: может быть добавлен пункт, предусматривающий ежегодное или иное периодическое повышение ставки арендной платы по сравнению с официальной ставкой, если таковое допускается разделом 423 закона «О налоге на недвижимость».

7. ПРАВА НАСЛЕДОВАНИЯ ВОЗМОЖНОСТИ ПРОДЛЕНИЯ СРОКА АРЕНДЫ

Если квартиросъемщик съезжает из квартиры в дату получения предложения о продлении срока аренды, члены его семьи, проживающие вместе, для которых указанная квартира являлась основным местом проживания как минимум в течение двух лет перед тем, как квартиросъемщик решил освободить жилье (в течение одного года для пожилых членов семьи или лиц с инвалидностью), или с начала срока аренды или установления отношений, если срок совместного проживания меньше, имеют право на продление срока аренды.

«Членами семьи» считаются супруг, сын, дочь, приемный сын, приемная дочь, отец, мать, приемный отец, приемная мать, брат, сестра, дедушка, бабушка, внук, внучка, свекор/тесть, свекровь/теща, зять или невестка квартиросъемщика.

«Членами семьи» также могут считаться другие лица, проживающие с квартиросъемщиком в одной квартире, для которых она считается основным местом проживания, которые могут представить доказательства эмоциональной привязанности и финансовых обязательств, а также взаимную связь между ними и квартиросъемщиком. Примеры доказательств, подтверждающих эмоциональную привязанность, финансовые обязательства, а также взаимную связь, указаны в Кодексе в отношении аренды жилья со стабилизированной ставкой арендной платы (Rent Stabilization Code). Права наследования возможности продления срока аренды подробно обсуждаются в Информационном бюллетене DHCR № 30.

8. УСЛУГИ

Перед подачей жалобы в связи с сокращением объема услуг в DHCR можно в письменном виде уведомить об этом владельца или управляющего агента, но это **НЕ** обязательно. Владельцам, не получившим предварительного письменного уведомления от квартиросъемщика, предоставляется дополнительное время на подготовку ответа на жалобу, поданную в DHCR. К жалобам на отсутствие тепла или горячей воды в обязательном порядке нужно приложить отчет соответствующей городской службы.

Любые чрезвычайные условия не требуют предварительного письменного уведомления. К чрезвычайным условиям относятся, в том числе: постановление о выселении (уведомление в пятидневный срок), пожар (уведомление в пятидневный срок), отсутствие воды во всей квартире, неработающий туалет, обрушение или угроза обрушения потолка или стен, разрушение пола, отсутствие тепла / горячей воды во всей квартире (требуется фиксация нарушения), сломанный или нефункционирующий замок входной двери, ни один из лифтов не работает, нет электричества во всей квартире, окно, выходящее на пожарную лестницу, не открывается, протечка (затопление расположенных ниже квартир, попадание воды в электрооборудование), оконное стекло разбито (не треснуло), поврежденные/непригодные для использования пожарные лестницы, сломанный кондиционер (в летний период). Жалобам в DHCR по соответствующей форме с указанием любых из перечисленных выше чрезвычайных условий присваивается наивысший приоритет, и они рассматриваются в кратчайшие сроки. **Квартиросъемщикам рекомендуется воспользоваться соответствующей формой DHCR при возникновении любых проблем, не вошедших в указанный выше перечень чрезвычайных условий.**

Некоторые условия, примеры которых приведены в Кодексе в отношении аренды жилья со стабилизированной ставкой арендной платы (Rent Stabilization Code) 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 не приравниваются к неоказанию требуемых услуг. Период времени, в течение которого соответствующая услуга не оказывалась до момента подачи жалобы, может приниматься в расчет при определении того, является ли условие малозначительным. Для этой цели период в 4 года и более считается косвенным доказательством малозначительности условий.

По предписанию DHCR ставка арендной платы должна быть снижена путем предоставления субсидии, скидки или зачета, причитающихся квартиросъемщику в соответствии с разделом 235-b закона «О недвижимом имуществе» («Гарантия пригодности для жилья») в связи с одним или несколькими условиями, на которые распространяется действие предписания DHCR. Дополнительная информация приведена в Информационных бюллетенях DHCR № 3, 14 и 37.

9. СУБАРЕНДА И ПЕРЕУСТУПКА

Квартиросъемщик имеет право сдавать свою квартиру в субаренду, даже если договор аренды ее запрещает, при условии что квартиросъемщик строго соблюдает положения раздела 226-b закона «О недвижимом имуществе». В отношении квартиросъемщиков, не соблюдающих такие положения, может быть подан иск о выселении. Соблюдение положения раздела 226-b закона «О недвижимом имуществе» определяет не DHCR, а суд соответствующей юрисдикции. Если квартиросъемщик после продления срока аренды сдает свою квартиру в субаренду, владелец вправе временно увеличить ставку арендной платы на текущую величину корректировки официальной ставки арендной платы независимо от того, повышал ли владелец ставку на величину, определенную Регламентным комитетом по вопросам аренды в течение прошедших двенадцати месяцев. Такое повышение распространяется на субарендатора. При этом после окончания срока субаренды официальной ставкой арендной платы снова считается официальная ставка арендной платы без надбавки. Повышение ставки арендной платы — это надбавка, определяемая Регламентным комитетом по вопросам аренды города Нью-Йорка в дату начала срока аренды, которая вступает в силу в случае сдачи квартиры в субаренду.

Квартиросъемщик, сдающий свою квартиру в субаренду, вправе взимать с субарендатора ставку арендной платы, предусматриваемую законом «О стабилизации ставки арендной платы»; также квартиросъемщик вправе взимать надбавку в размере 10%, если квартира полностью обставлена мебелью квартиросъемщика. Если квартиросъемщик взимает с субарендатора что-либо кроме ставки арендной платы и упомянутой надбавки (если применимо), квартиросъемщик обязан выплатить субарендатору штраф, в три раза превышающий сумму превышения ставки арендной платы, а также проценты и расходы на юридическое сопровождение. Кроме того, против квартиросъемщика может быть подан иск о выселении.

Переуступка договора аренды

В случае переуступки квартиросъемщик передает право пользования арендованной квартирой в течение оставшегося срока другому лицу (принимающей стороне) и отказывается от всех своих прав на повторное заселение в квартиру.

В соответствии с положениями раздела 226-b закона «О недвижимом имуществе» квартиросъемщик не вправе переуступить договор аренды, не получив на то письменное согласие владельца, кроме случаев, когда в договоре аренды прямо указано иное. Если владелец соглашается на переуступку договора аренды, он вправе поднять ставку арендной платы, как если бы принимающая сторона заключила новый договор аренды после освобождения квартиры квартиросъемщиком. Такое повышение остается частью официальной ставки арендной платы для целей любого последующего договора о продлении срока аренды.

Владельцу не обязательно указывать причину отказа предоставить согласие на переуступку. При этом, если владелец необоснованно отказывается предоставить согласие на переуступку, он обязан освободить квартиросъемщика от необходимости проживания в квартире до истечения срока аренды, если квартиросъемщик направил владельцу соответствующее уведомление за 30 дней.

Если владелец отказывается дать согласие на переуступку и имеет на это веские основания, квартиросъемщик не вправе переуступить договор, а владелец не обязан освобождать квартиросъемщика от необходимости проживания в квартире до истечения срока аренды. Дополнительная информация приведена в разработанном DHCR Информационном бюллетене № 7.

10. КОГДА ВЛАДЕЛЕЦ МОЖЕТ ОТКАЗАТЬ В ПРОДЛЕНИИ СРОКА АРЕНДЫ

До тех пор, пока квартиросъемщик платит предусмотренную законом ставку арендной платы, причитающуюся владельцу, квартиросъемщик имеет право на проживание в квартире за исключением особых случаев, перечисленных в законе «О стабилизации ставки арендной платы» (Rent Stabilization Law) и Кодексе в отношении аренды жилья со стабилизированной ставкой арендной платы (Rent Stabilization Code). Владелец не вправе досаждать квартиросъемщику, преднамеренно вынуждая его/ее освободить квартиру.

Ниже приведены некоторые (но не все) основания для выселения.

Без согласия DHCR владелец вправе отказать в продлении срока аренды и подать иск о выселении в суд по гражданским делам после истечения срока действия договора аренды по любым из перечисленных оснований:

- (A) квартиросъемщик отказывается подписать договор о продлении срока аренды, предоставленный владельцем;
- (B) владелец, в силу непосредственной и настоятельной необходимости, основываясь на принципе добросовестности, стремится вернуть себе квартиру для ее использования в личных целях в качестве основного места проживания или основного места проживания своих близких родственников; необходимо обратить внимание на то, что владельцу разрешено так поступать только с одной квартирой, располагающейся в здании, на которое распространяется действие положений о регулировании ставки арендной платы.
- (C) квартира не является основным местом проживания квартиросъемщика; владелец обязан в письменном виде уведомить квартиросъемщика о том, что он не намерен продлять договор аренды как минимум за 90, но не более чем за 150 дней до истечения срока действия договора аренды.

При наличии согласия DHCR владелец может отказать в продлении срока аренды по любым из перечисленных оснований:

- (A) владелец, основываясь на принципе добросовестности, восстанавливает в судебном порядке свое право владения квартирой в целях сноса старого здания и постройки нового;
- (B) владельцу требуется квартира или земля для собственных нужд, связанных с бизнесом, которым владелец управляет или владеет.

Квартиросъемщику будет передана копия заявки владельца, которую можно обжаловать. Если заявка владельца будет удовлетворена, он имеет право подать в суд по гражданским делам иск о выселении.

11. ВЫСЕЛЕНИЕ В ТЕЧЕНИЕ СРОКА ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Владелец вправе подать в суд по гражданским делам иск о выселении квартиросъемщика в течение срока действия договора аренды по основаниям, указанным в законе «О стабилизации ставки арендной платы» (Rent Stabilization Law) и Кодексе в отношении аренды жилья со стабилизированной ставкой арендной платы (Rent Stabilization Code).

Ниже приведены некоторые (но не все) основания для выселения.

- (A) неуплата аренды;
- (B) нарушение существенного обязательства, предусматриваемого договором аренды;
- (C) допущение или создание неудобств;
- (D) незаконное использование квартиры или проживание в ней;
- (E) необоснованный отказ владельцу в доступе в квартиру в целях проведения необходимого ремонта или предусматриваемых законом и одобренных DHCR улучшений либо в целях проверки состояния или демонстрации квартиры; квартиросъемщика необходимо уведомить о такой проверке или демонстрации минимум за 5 дней чтобы согласовать время, удобное обеим сторонам, и чтобы квартиросъемщик мог присутствовать при проверке

или демонстрации; от квартиросъемщика нельзя требовать предоставления доступа в квартиру в целях проверки состояния или демонстрации квартиры, если такое требование противоречит положениям договора аренды.

Квартиросъемщикам известно, что несоблюдение нормы в области здравоохранения, безопасности и санитарно-гигиенических норм эксплуатации жилого фонда или допущение такого несоблюдения членами семьи или гостями может послужить поводом для подачи владельцем судебного иска.

12. ПЕРЕВОД ЖИЛЬЯ В СТАТУС КООПЕРАТИВА ИЛИ КОНДОМИНИУМА

На квартиросъемщиков, которые не выкупают квартиры в соответствии с Планом перевода и невыселения (Non-Eviction Conversion Plan), продолжают распространяться программы стабилизации ставок арендной платы. Перевод жилья регулируется генеральным прокурором штата Нью-Йорк. Любой план по переводу жилья в статус кооператива или кондоминиума, принятый Генеральной прокуратурой штата Нью-Йорк, включает определенную информацию о правах и средствах защиты квартиросъемщиков. С информационным буклетом о переводе жилья в статус кооператива или кондоминиума можно ознакомиться в Генеральной прокуратуре штата Нью-Йорк.

13. ПРОГРАММА ПО ОСВОБОЖДЕНИЮ ПОЖИЛЫХ ЛЮДЕЙ И ЛИЦ С ИНВАЛИДНОСТЬЮ ОТ ПОВЫШЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Квартиросъемщики или их супруги, которым больше 62 лет или которые имеют инвалидность, а также те, чей семейный доход не превышает установленного предела, могут претендовать на освобождение от повышения официальной ставки арендной платы, повышения в связи с трудностями, масштабной капитальной оптимизацией жилья и понижения ставки в связи с одобренным DHCR переходом на индивидуальный учет электроэнергии. Освобождение распространяется только на часть повышения, из-за которой ставка арендной платы превышает треть «чистого» семейного дохода, и не распространяется на повышение, связанное с оказанием новых услуг или установкой в квартире нового оборудования. Вопросы, касающиеся программ по освобождению пожилых людей от повышения арендной платы (Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE) и освобождению инвалидов от повышения арендной платы (Disability Rent Increase Exemption, DRIE), можно адресовать представителям Финансового департамента города Нью-Йорка (New York City Department of Finance).

Если пожилой человек или лицо с инвалидностью освобождается от повышения ставки арендной платы, владелец имеет право на получение от города Нью-Йорка субсидии по налогу на недвижимость, равной сумме льготы квартиросъемщика. Несмотря на вышеизложенное, пожилой человек или лицо с инвалидностью, получившее освобождение от повышения ставки арендной платы, обязаны уплачивать ставку арендной платы за месяц в качестве залога. Дополнительная информация приведена в Информационных бюллетенях № 20 и 21.

14. ОСОБЫЕ СЛУЧАИ И ИСКЛЮЧЕНИЯ

Некоторые особые правила, касающиеся стабилизированной ставки арендной платы и необходимых услуг, могут распространяться на только что построенные здания на основе регулирующего соглашения и/или предоставления налоговой скидки или льготы, а также на здания, восстановленные на основании финансируемых из бюджета города Нью-Йорка, штата Нью-Йорк или федерального бюджета ипотечных или страховых программ или письменных поручительств по проектам. Надзорный орган государственной власти, устанавливающий первоначальную ставку арендной платы, также может устанавливать преференциальную ставку арендной платы. Регулирующие соглашения, изданные и утвержденные органом штата или муниципалитета или другой уполномоченной стороной, могут предусматривать оплату по фактическим арендным ставкам, превышающим официально установленные ставки и преференциальные ставки, при условии предоставления государственной программой помощи в аренде квартиры. Доля арендатора регулируется органом, предоставляющим помощь в аренде жилья, и регулирующим соглашением. Фактическая арендная плата также должна быть отдельно зарегистрирована. Когда оказание помощи в аренде прекращается, либо в течение срока аренды, либо при освобождении жилья, должна взиматься меньшая из двух сумм: сумма официально установленной арендной платы или преференциальной арендной платы плюс любые законные корректировки или меньшая сумма арендной платы, установленная регулирующим соглашением. Данное требование изложено простым и понятным языком в примечании RA-LR3 DHCR, которое необходимо приложить ко всем договорам аренды в случае взимания платы по более высоким фактическим ставкам. Правила, упоминаемые в настоящих Положениях, не обязательно применяются к жилью со стабилизированной ставкой арендной платы, располагающемуся в гостиницах, или постоянному жилью, услуги в котором оказываются по государственному подряду, к социально-незащищенным гражданам или лицам с инвалидностью, которые являются или являлись бездомными или которым угрожает потеря места проживания. DHCR может предоставить отдельное Уведомление о правах лиц, проживающих в гостиницах (Hotel Rights Notice), информирующее лиц, постоянно проживающих в гостиницах, и владельцев гостиниц об их основных правах и обязанностях, предусматриваемых законом «О стабилизации ставки арендной платы».

15. НАДБАВКИ ЗА НАЛИЧИЕ КОНДИЦИОНЕРА

Владельцам разрешено взимать с квартиросъемщиков, уплачивающих стабилизированную ставку арендной платы, надбавки за пользование кондиционерами. DHCR ежегодно издает обновление к Эксплуатационному бюллетеню, в котором указываются официальные ставки арендной платы на год. Для лиц, арендующих жилье в зданиях, где электричество включено в арендную плату, устанавливается надбавка. Эти надбавки не становятся частью официальной ставки арендной платы. Запрещены надбавки для квартиросъемщиков в зданиях, где квартиросъемщики платят за электричество отдельно. (См. Эксплуатационный бюллетень 84-4 и Информационный бюллетень № 27).

16. НАДБАВКИ ЗА УСТАНОВЛЕННЫЕ КВАРТИРОСЪЕМЩИКОМ СТИРАЛЬНУЮ, СУШИЛЬНУЮ И ПОСУДОМОЕЧНУЮ МАШИНЫ

Если в договоре аренды не указано иное, владельцы не обязаны разрешать квартиросъемщикам установку стиральных, сушильных или посудомоечных машин. Если квартиросъемщик просит у владельца разрешения на установку таких устройств (стационарных или передвижных) и владелец дает согласие, последний вправе взимать надбавку или надбавки. DHCR периодически издает обновления к Эксплуатационному бюллетеню, в котором указываются надбавки за установку стиральных, сушильных или посудомоечных машин. Для лиц, арендующих жилье в зданиях, где электричество включено в арендную плату, устанавливается один ряд надбавок. Другой ряд надбавок устанавливается для квартиросъемщиков, которые платят за электричество самостоятельно. Такие надбавки не становятся частью ставки арендной платы. (См. Эксплуатационный бюллетень 2005-1).

17. ПРЕФЕРЕНЦИАЛЬНАЯ СТАВКА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Преференциальной называют ставку арендной платы ниже официальной стабилизированной ставки арендной платы, которую соглашается взимать владелец. Официальную ставку арендной платы необходимо вписывать в договор аренды свободного жилья и во все последующие договоры о продлении срока аренды с целью ее сохранения. Несмотря на то что HSTPA, вступивший в силу 14 июня 2019 года, допускает повышение как преференциальной, так и официальной ставки арендной платы во время подписания договора о продлении срока аренды, он также гарантирует, что любая преференциальная ставка арендной платы, которая уже взимается, будет предусматриваться и договором о продлении срока аренды. Повышение ставки арендной платы при продлении срока действия договора аренды, предусматривающего преференциальную ставку, осуществляется путем соответствующего нормативного повышения преференциальной ставки арендной платы. Предусматриваемую законом ставку нельзя взимать до тех пор, пока квартиросъемщик не освободит квартиру, тогда будет заключен договор об аренде свободного жилья со следующим квартиросъемщиком при условии, что и официальная, и преференциальная ставка арендной платы будут указаны в первоначальном договоре и во всех последующих договорах о продлении срока аренды. Исключения из этих требований могут касаться преференциальных ставок арендной платы, устанавливаемых регулирующими соглашениями.

18. ПРЕОДОЛЕНИЕ ЯЗЫКОВОГО БАРЬЕРА

Copies of the Rider are available for informational purposes only, in languages required by DHCR's Language Access Plan and can be viewed at www.hcr.ny.gov. However, the Rider is required to be offered and executed in English only, at the issuance of a vacancy lease or renewal lease. The DHCR RTP-8 Renewal Lease Form is also required to be offered and executed in English only.

Copias de la Cláusula están disponibles con fines informativos en los idiomas requeridos por el Plan de Acceso Lingüístico de la DHCR y se pueden ver en www.hcr.ny.gov. Sin embargo, se requiere que la Cláusula se ofrezca y ejecute en inglés solamente, en la emisión de un contrato de arrendamiento por desocupación o contrato de renovación de arrendamiento. El Formulario del Contrato de Renovación de Arrendamiento RTP-8 de la DHCR también se debe ofrecer y ejecutar en inglés solamente.

Kopi Dokiman Siplemantè a disponib pou bay enfòmasyon sèlman, nan lang ki obligatwa dapre Plan Aksè nan Lang DHCR epi ou kapab wè yo sou sitwèb www.hcr.ny.gov. Men, yo fèt pou bay ak egzekite Dokiman Siplemantè a nan lang Anglè sèlman, lè y ap bay yon nouvo kontra lwaye oswa yon renouvèlman kontra lwaye. Pwopriyetè kayla gen obligasyon tou pou bay ak egzekite Fòm Renouvèlman Kontra Lwaye DHCR RTP-8 nan lang Anglè sèlman.

Copie della postilla sono disponibili per finalità esclusivamente informative nelle lingue previste dal Piano di assistenza linguistica (Language Access Plan) del DHCR e sono consultabili sul sito www.hcr.ny.gov. La postilla, tuttavia, va presentata e resa esecutiva solo in lingua inglese, alla stipula di un contratto di locazione di immobile libero o di rinnovo. Anche il modulo del contratto di rinnovo RTP-8 del DHCR va presentato e perfezionato solo in lingua inglese.

Копии данного Приложения доступны исключительно в информационных целях на языках, предусмотренных Программой языкового доступа (Language Access Plan) Жилищно-коммунальной администрации на сайте www.hcr.ny.gov. Однако настоящее Приложение должно быть предложено и подписано исключительно на английском языке при подписании вновь заключенного договора аренды или договора о продлении срока аренды. Форма продления срока аренды RTP-8 Жилищно-коммунальной администрации также должна быть предложена и подписана исключительно на английском языке.

附加條款副本僅供參考，其語言格式以 DHCR 「語言服務計畫」之規定為準，且可於 www.hcr.ny.gov 查看。不過，於交付空房租約或續期租約時，本附加條款之版本與履行效力仍以英文版為主。房東亦須提供英文版的「DHCR RTP-8 續期租約表」，且履行效力同樣以英文版為主。

본 특약서의 사본은 DHCR의 언어 액세스 계획 (Language Access Plan)에서 요구하는 언어로 정보 제공의 목적으로만 제공되며, www.hcr.ny.gov 에서 볼 수 있습니다. 하지만 본 특약서는 공실 임대 계약서 또는 갱신 임대 계약서 발행 시에는 영어로만 제공 및 작성해야 합니다. DHCR RTP-8 갱신 임대 계약서 (Renewal Lease Form)도 영어로만 제공 및 작성해야 합니다.

ক্রোড়পত্রের কপি শুধুমাত্র তথ্যমূলক উদ্দেশ্যের জন্য, DHCR-এর ভাষা প্রবেশাধিকার পরিকল্পনায় প্রজনীয় ভাষাগুলোতে উপলব্ধ এবং www.hcr.ny.gov-এ দেখতে পাওয়া যেতে পারে। তবে, ক্রোড়পত্রটি একটি খালি জায়গা বা পুনর্নবীকরণ লিজ জারি করায়, শুধুমাত্র ইংরেজিতে প্রস্তাবিত ও সম্পন্ন করা প্রয়োজন। DHCR RTP-8 পুনর্নবীকরণ লিজ ফর্মও শুধুমাত্র ইংরেজিতে প্রস্তাবিত ও সম্পন্ন করা প্রয়োজন।

קאפיס פונעם ריידער זענען אוועילעבל בלויז פאר אינפארמאציע צוועקן, אין שפראכן פארלאנגט דורך DHCR'ס שפראך צוטריט פלאן און קענען געזען ווערן אויף www.hcr.ny.gov. אבער, דער ריידער איז פארלאנגט צו ווערן צוגעשטעלט און אויסגעפירט נאר אין ענגליש, ביים ארויסגעבן א וועיקענס' ליזעס אדער באנייאונג ליזעס. דער DHCR RTP-8 באנייאונג ליזעס בויגן איז אויך פארלאנגט צו ווערן צוגעשטעלט און אויסגעפירט נאר אין ענגליש.

Kopie Aneksu są dostępne wyłącznie w celach informacyjnych, w językach wymaganych przez Plan Dostępu Językowego DHCR (DHCR's Language Access Plan) i można się z nimi zapoznać na stronie www.hcr.ny.gov. Wymaga się jednak, aby Aneks był oferowany i zawierany wyłącznie w języku angielskim, przy zawieraniu umowy najmu na czas nieokreślony lub przedłużaniu umowy najmu. Wymaga się, aby Formularz przedłużenia umowy najmu DHCR RTP-8 był również oferowany i zawierany wyłącznie w języku angielskim.

تتوفر نسخ من الملحق لأغراض تقديم المعلومات فقط، باللغات التي تتطلبها خطة الإتاحة اللغوية لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) ومن الممكن عرضها من خلال الموقع www.hcr.ny.gov. ومع ذلك، يجب عرض الملحق واستكمالها باللغة الإنجليزية فقط، عند إصدار عقد تأجير الشقة الشاغرة أو عقد تجديد الإيجار. يطلب أيضًا تقديم واستكمال نموذج عقد تجديد الإيجار RTP-8 لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) باللغة الإنجليزية فقط.

Des copies de l'avenant sont disponibles à titre d'information uniquement, dans les langues requises par le Plan d'accès aux langues de la DHCR et peuvent être consultées sur www.hcr.ny.gov. Toutefois, l'avenant doit être proposé et signé en anglais uniquement, lors de la délivrance d'un bail vacant ou de renouvellement. Le formulaire de renouvellement de bail DHCR RTP-8 doit également être offert et signé en anglais uniquement.

سوار کی کاپیاں DHCR کے لینگویج ایکسس پلان کے مطابق درکار زبانوں میں معلوماتی مقاصد کے لیے دستیاب ہیں اور www.hcr.ny.gov پر دیکھی جا سکتی ہیں۔ تاہم، رائیڈر کو صرف انگریزی میں، خالی لیز یا تجدید لیز کے اجراء پر پیش کش اور عمل درآمد کی ضرورت ہوتی ہے۔ DHCR RTP-8 تجدید لیز فارم کو بھی صرف انگریزی میں پیش کرنے اور انجام دینے کی ضرورت ہے۔

19. 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 не превышают 50 долларов США или 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 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, оксида углерода и 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 предоставлен при первоначальной аренде.

Сборы, предусматриваемые органом власти города Нью-Йорка (Ex-HPD, HDC), который, в соответствии с регулирующим соглашением, уполномочен на осуществление надзора.

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».

С 21 ноября 2022 года действуют сборы (надбавки) за кондиционеры, установленные квартиросъемщиками, если квартиросъемщики платят за электричество.

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.

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.

Приложение

Учреждения, в которых можно получить помощь

Отдел восстановления жилищного фонда и общественных ресурсов штата Нью-Йорк (DHCR)

DHCR — это учреждение штата, уполномоченное на применение и принудительное исполнение законов, касающихся аренды. Квартирьюсъемщики могут связаться с DHCR через веб-сайт www.hcr.ny.gov или посетить один из перечисленных ниже Отделов внешней информации.

Queens

92-31 Union Hall Street
Jamaica, NY 11433

Bronx

One Fordham Plaza
Bronx, NY 10458

Lower Manhattan

25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn

55 Hanson Place
Brooklyn, NY 11217

Upper Manhattan

163 West 125th Street
New York, NY 10027

Генеральный прокурор штата Нью-Йорк — www.ag.ny.gov
120 Broadway, New York, NY 10271

Бюро по вопросам обмана потребителей и защиты прав потребителей (Consumer Frauds and Protection Bureau)

- расследует и налагает запрет на незаконные или мошеннические методы ведения бизнеса, включая завышение ставки арендной платы и нарушение владельцами правил обращения с залогом.

Управление финансирования недвижимости

- применяет и принудительно исполняет законы, регулирующие перевод жилья в статус кооператива или кондоминиума. Расследует жалобы лиц, снимающих квартиры в зданиях, переводимых в статус кооператива или кондоминиума, касающиеся подозрений в незаконном раскрытии информации, досаждающих действиях или распространении заведомо ложной информации.

С различными учреждениями города Нью-Йорка, например с учреждениями, занимающимися вопросами сохранности и развития жилого фонда, финансов и зданий, можно связаться по телефону 311.

DHCR утвердил данную форму и размер шрифта в соответствии с требованиями раздела 2522.5(c) RSC.