

ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ



ПУБЛИКАЦИЯ ШТАТА НЬЮ-ЙОРК
ОТДЕЛ ВОССТАНОВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО
ФОНДА И ОБЩЕСТВЕННЫХ РЕСУРСОВ
БЮРО ПО ВОПРОСАМ АРЕНДЫ

№ 4 Продление договора аренды квартир с ограничением на повышение арендной платы

КРАТКИЙ ОБЗОР

В данном информационном бюллетене объясняются принципы и правила, касающиеся продления срока аренды для квартиросъемщиков, которые по-прежнему хотят арендовать квартиры со стабилизированной ставкой 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.

Регламентный комитет по вопросам аренды (RGB): Каждый муниципалитет, который предписывает в законодательном порядке стабилизацию ставки арендной платы, формирует Регламентный комитет по вопросам аренды (RGB), который устанавливает допустимые нормы повышения ставки арендной платы для квартир со стабилизированной ставкой 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

Квартиросъемщики могут выбрать договор о продлении срока аренды на один или два года по ставке, которую определяет местный Регламентный комитет по вопросам аренды. Владелец должен предложить возможность продления срока аренды в виде формы Отдела восстановления жилищного фонда и общественных ресурсов (DHCR) или в виде утвержденной факсимильной копии формы DHCR. Далее описана процедура продления срока аренды.

Процесс	<ul style="list-style-type: none">• В городе Нью-Йорк владелец должен отправить по почте или доставить лично или через курьера <i>Форму продления срока аренды DHCR (RTP-8)</i> в течение периода от 90 до 150 дней до истечения текущего срока аренды.• За пределами города Нью-Йорк владелец должен подписать и указать дату на уведомлении о продлении срока аренды (RTP-8 ETPA), затем отправить данное уведомление заказным почтовым отправлением в течение периода от 90 до 120 дней до истечения текущего срока аренды.• С даты получения предложения о продлении срока аренды квартиросъемщикам предоставлен срок в 60 дней, в течение которого они могут выбрать срок аренды, подписать документ и вернуть его владельцу.• Когда квартиросъемщик подписывает форму продления срока аренды и возвращает ее владельцу, владелец должен отправить копию документа, подписанную обеими сторонами с указанием даты подписания, квартиросъемщику в течение 30 дней.
Дата вступления в силу	Продление срока аренды должно вступить в силу в дату или после даты, когда документ был подписан и возвращен квартиросъемщику, но оно не должно вступить в силу до истечения текущего срока аренды.
Владелец не возвращает подписанную форму о продлении срока аренды	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 все равно должен оплатить новую ставку арендной платы. Квартиросъемщик может подать «Жалобу квартиросъемщика по поводу отказа владельца продлить срок аренды и/или непредоставления копии подписанного договора аренды» (Разработанная DHCR форма RA-90).
Формы продления срока аренды должны включать следующие документы:	<p>Для квартир в городе Нью-Йорк: <i>Положения об аренде жилья города Нью-Йорка для лиц, арендующих жилье со стабилизированной ставкой арендной платы</i></p> <p>За пределами города Нью-Йорк: Закон «Об экстренной защите квартиросъемщиков» (ETPA) ПРИЛОЖЕНИЯ «СТАНДАРТНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ» для лиц, арендующих жилье со стабилизированной ставкой арендной платы</p> <p>В данных документах определены права и обязательства квартиросъемщиков и владельцев жилья в соответствии с Законом «О стабилизации ставки арендной платы».</p>

Веб-сайт: www.hcr.ny.gov



№ 4 Продление договора аренды квартир с ограничением на повышение арендной платы

Как правило, съемщикам квартир с ограничением на повышение арендной платы обязаны предлагать продление договора аренды. Продление договора может предусматривать сроки от года до двух, на усмотрение съемщика, с размером арендной платы, установленным Комиссией по регулированию арендной платы (Rent Guidelines Board). Предложение о продлении арендного договора должно быть сделано с использованием присланной по факсу или созданной на ее основе формы, утвержденной Департаментом по управлению жилым фондом и развитию жилых районов (Division of Housing and Community Renewal, DHCR).

Процедура продления договора аренды

1. В Нью-Йорке владелец обязан направить письменное извещение о продлении договора по почте или вручить его лично не более чем за 150 дней и не менее чем за 90 дней до истечения срока действия существующего договора; извещение должно быть оформлено по форме RTP-8, «Форма продления договора аренды DHCR» (*DHCR Renewal Lease Form, RTP-8*).

В случае съемщиков, проживающих за пределами города Нью-Йорка, владелец должен сначала подписать извещение о продлении (форма RTP-8 ETRA) с указанием даты, а затем отправить его заказной почтой (certified mail) не более чем за 120 дней и не менее чем за 90 дней до истечения срока действия существующего договора аренды.

2. После того как предложение о продлении договора аренды сделано, у съемщика есть 60 дней, для того чтобы выбрать срок продления договора, подписать его и вернуть владельцу. В случае съемщиков, проживающих за пределами города Нью-Йорка, договор аренды должен быть отправлен обратно владельцу заказным письмом. В том случае, если съемщик не принял предложение о продлении договора аренды в 60-дневный период, владелец имеет право отказать в продлении аренды, а также обратиться в суд по истечении срока действия имеющегося договора с требованием выселить такого съемщика.
3. После того как съемщик подписал «Форму продления договора аренды» и вернул ее владельцу, владелец обязан подписать форму, проставить дату и вернуть документ съемщику в течение 30 дней. Продление договора вступает в силу в день, когда соответствующая форма была подписана владельцем и возвращена съемщику или в более позднюю дату, однако не ранее, чем истечет срок действия существующего договора. Как правило, вступление в силу договоров аренды и любые повышения арендной платы не могут происходить задним числом. (См. Пример 1 ниже)

Иные условия

Если владелец не вернул полностью оформленный экземпляр «Формы продления договора аренды» съемщику в течение 30 дней с даты получения подписанной съемщиком формы, то съемщик все равно обязан выплачивать арендную плату по новому договору и может подать «Жалобу съемщика на отказ в продлении договора аренды владельцем и/или невозвращение владельцем подписанного экземпляра формы продления» (*Tenant's Complaint of Owner's Failure to Renew Lease and/or Failure to Furnish a Copy of a Signed Lease*) [форма DHCR RA-90]).

Продленный договор аренды должен содержать те же условия, что и истекающий договор, за исключением тех случаев, когда необходимо внести какие-либо изменения в соответствии с какими-либо требованиями закона или нормативными документами. Такие юридически законные условия и положения, изменяющие содержание истекающего договора аренды, должны быть приложены к «Форме продления». (См. **Пример 2** ниже)

Когда арендатор получает форму договора о продлении аренды (Lease Renewal Form), к ней должен быть приложен один из следующих документов: *Приложение к договору аренды в г. Нью-Йорке для арендаторов, уплачивающих арендную плату, регулируемое законодательством* (для квартир в г. Нью-Йорке), либо **СТАНДАРТНОЕ ДОПОЛНЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ для арендаторов, уплачивающих арендную плату, регулируемое законодательством, по Закону о защите арендаторов в чрезвычайных ситуациях (ETRA)** (для квартир за пределами г. Нью-Йорка). В этих документах разъясняется порядок расчета предлагаемой арендной платы и излагаются права и обязанности арендаторов и владельцев по Закону о регулировании арендной платы (Rent Stabilization Law).

Начиная с 15 декабря 2022 года, раздел 610 Закона штата Нью-Йорк о финансировании частного домостроения (PHFL) позволяет владельцам доступного жилья взимать фактическую арендную плату, превышающую установленную законом, при соблюдении следующих двух условий: агентство штата или муниципалитета или другая назначенная законом сторона должна предоставить специальное разрешение в нормативном соглашении, новом или измененном, и государственная программа предоставляет помощь в аренде квартиры. Более подробную информацию см. в Уведомлении DHCR RA-LR3. Часто помощь в аренде может предоставляться владельцам без общего государственного или муниципального соглашения о регулировании развития. Кроме того, соглашение о регулировании может не иметь разрешения на более высокую арендную плату в отношении всех или определенных видов помощи в аренде. Ни одно из этих обстоятельств не означает, что фактическая арендная плата может быть выше, чем стабилизированная законом. Владельцы должны знать, что, например, FHEPS или индивидуальные ваучеры на получение жилья по разделу 8 не всегда дают право на более высокую арендную плату.

Причины отказа в продлении договоров аренды

Владелец имеет право отказать в продлении арендного договора по нескольким причинам, ряд которых перечислен ниже:

1. Владелец или кому-либо из его близких родственников данная квартира требуется в личное пользование в качестве основного жилья. Если съемщик является пожилым человеком или имеет инвалидность, применяются особые правила [см. информационные листки о специальных правах пожилых людей и лиц с ограниченными возможностями (Fact Sheets on Special Rights of Senior Citizens and Special Rights of Disabled Persons)].
2. Квартира не используется съемщиком в качестве основного жилья.
3. Владелец хочет прекратить сдавать квартиру по причине сноса либо реконструкции здания или ее использования в других целях, разрешенных законом.

Тем не менее, если владелец не предлагает съемщику продление договора аренды по одной из перечисленных выше причин, владелец обязан известить съемщика об этом в письменном виде в течение срока, отведенного ему на то, чтобы сделать предложение о продлении договора аренды, см. раздел «Процедура продления договора аренды». Непредоставление съемщику такого извещения в надлежащие сроки дает ему право на продление договора аренды.

Примеры

Пример № 1

1. Срок действия договора аренды г-на Риверы истекает 31 июля 2019 года. Он не получил в положенный срок предложения о продлении договора аренды и продолжает вносить свою арендную плату в размере \$1800.
2. 15 мая 2020 года домовладелец предложил г-ну Ривере продлить договор аренды задним числом с 1 августа 2019 года с размером арендной платы \$1827 на 1 год или \$1845 на 2 года. Дополнительные \$27 составляют повышение арендной платы на 1,50% при продлении на 1 год, а дополнительные \$45 составляют повышение арендной платы на 2,50% при продлении на 2 года.
3. В этой ситуации г-н Ривера может выбирать дату вступления продленного арендного договора в силу. Он может потребовать, чтобы новый договор вступил в силу:
 - a) с 1 августа 2019 года, т. е. с той даты, в которую он и вступил бы в силу, если бы предложение о его продлении было подано вовремя, или
 - b) с 1 сентября 2020 года, не ранее чем через 90 дней после получения предложения о продлении.
4. Какой бы вариант г-н Ривера ни выбрал, а) или б), применимым размером повышения арендной платы будет меньшая сумма из двух возможных. В этом случае он должен будет вносить арендную плату по низшим действующим ставкам на 1 сентября 2020 года; 1,50% при продлении на 1 год или 2,50% при продлении на 2 года. Кроме того, увеличение размера арендных платежей до \$1827 при продлении на 1 год **или до \$1845 при продлении на 2 года не вступит в силу до 1 сентября 2020 года.**

Пример № 2

1. Два года назад г-жа Купер подписала первичный договор аренды, в котором не содержалось положений или дополнений, касающихся токсичности использованных лакокрасочных материалов, утилизации отходов, пеней за просрочку платежей или содержания домашних животных. По истечении срока действия договора аренды г-жи Купер домовладелец предложил ей продлить договор, внося в него ряд дополнений и приложений:
 - a) Дополнение 1 (Предотвращение рисков в связи с токсичными лакокрасочными материалами, Prevention of Lead-Based Paint Hazards), требующее, чтобы г-жа Купер извещала владельца о том, что в квартире проживают дети младше 6 лет.
 - b) Дополнение 2, определяющее порядок утилизации таких материалов, как бумага, картон, жестяные консервные банки, бутылки, и т. д.
 - c) Дополнение 3, определяющее, что в случае получения владельцем арендных платежей позже 10 числа на съемщика налагается пеня в размере \$20.
 - d) Дополнение 4, запрещающее держать в квартире домашних животных.
2. В этой ситуации Дополнения 1 и 2 содержат законные положения в рамках арендного договора, поскольку они соответствуют законодательству г. Нью-Йорка по вопросам токсичности красок и утилизации отходов.
3. Дополнения 3 и 4 содержат положения, которые не могут быть внесены в условия продленного арендного договора, поскольку они представляют собой существенные изменения условий первичного договора аренды, не включавших в себя положений о пенях или о запрете на содержание домашних питомцев. Г-жа Купер может подписать данное дополнение без ущерба для каких-либо своих прав и подать жалобу, касающуюся продления этого договора.

Источники:

Закон о регулировании арендных платежей г. Нью-Йорка, Раздел 2523,5 (New York City Rent Stabilization Code, Section 2523.4)

Закон о защите прав арендаторов, Раздел 2503,5 (Tenant Protection Regulations, Section 2503.4)

См. также:

Информационный листок № 2 «Дополнения по вопросам регулирования арендных платежей»

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