

ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ



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

18 Обжалование распоряжение администратора арендной платы: Прошение о проведении административной проверки (PAR):

Данный информационный бюллетень содержит общую информацию по данной теме и не отменяет указаний, приведенных на обратной стороне формы Прошения о проведении административной проверке (PAR), любых соответствующих программных заявлений DHCR, консультативных заключений, оперативных бюллетеней или требований законов и кодексов о стабилизации ставки арендной платы.

Собственник, квартиросъемщик или другая сторона разбирательства, желающая обжаловать постановление администратора арендной платы DHCR, может подать в DHCR Прошение о проведении административной проверки (PAR).

Требования к подачи заявки

- **Подается в течение 35 дней с даты выдачи распоряжения администратора арендной платы, а не с даты его получения какой-либо стороной. Пролонгация срока подачи заявки не предусмотрено.** Однако заявки PAR могут быть изменены, как описано в разделе "**Внесение изменений в заявку PAR**".
- Подается в форме *Прошения о проведении административной проверке (PAR)* (Разработанная DHCR форма RAR-2) и заполняется и подписывается заявителем или должным образом назначенным представителем. Необходимо приложить соответствующие копии заполненной формы PAR, подтверждающей документации и обжалуемого постановления DHCR. Собственники, подающие заявки PAR на распоряжения, затрагивающие нескольких квартиросъемщиков, должны приложить достаточное количество копий для вручения DHCR каждому пострадавшему квартиросъемщику. Владельцы также должны представить самоклеящуюся почтовую наклейку шириной 4 дюйма и высотой 1 дюйм, адресованную каждому пострадавшему квартиросъемщику, если их несколько.
- Укажите предполагаемые ошибки и перечислите проблемы, на основании которых постановление должно быть пересмотрено. Сфера рассмотрения в рамках процедуры PAR, как правило, ограничивается фактами или доказательствами, представленными администратору арендной платы, которые также должны быть представлены в PAR. Если вы хотите представить новые факты или доказательства в рамках PAR, чтобы более эффективно обработать ваш PAR, такой материал должен быть указан с указанием причины, по которой он должен быть принят и рассмотрен.
- **Подается лично или по почте по адресу: Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York 11433.** Если PAR доставляется лично, оно должно быть получено в течение 35-дневного периода подачи. Если PAR отправляется по почте, оно должно быть отправлено по почтовому штемпелю в течение требуемого периода подачи. Если используется частная франкировальная машина и на конверте нет официального почтового штемпеля Почтовой службы США, PAR должно быть получено DHCR в течение требуемого периода времени или должно сопровождаться доказательством того, что оно было отправлено по почте в течение требуемого периода времени. PAR, полученное по истечении установленного срока, будет отклонено.
- Может быть подано двумя или более собственниками или квартиросъемщиками (совместный PAR), если хотя бы одно основание является общим для всех лиц, подающих заявление, и должно быть подтверждено каждым присоединившимся к нему лицом. По усмотрению комиссара, PAR может рассматриваться как совместный или отдельный, а два или более PAR, которые имеют хотя бы одно общее основание, могут быть объединены.

Рассмотрение PAR

- После получения PAR, DHCR рассматривает его, чтобы определить, будет ли он принят, отклонен или аннулирован.
- Если представленный PAR имеет процедурные недостатки, это приведет к выдаче приказа об отказе, который дает стороне, подающей апелляцию, указания о том, что необходимо исправить, и устанавливает срок для представления исправленного и заполненного PAR.
- После принятия PAR к подаче, копия заполненного PAR вручается DHCR противоположной стороне с формой, позволяющей каждой стороне ответить DHCR в течение определенного срока.
- DHCR может также направить другие ответы и представления с возможностью прокомментировать их пострадавшим сторонам, если это необходимо. Затем DHCR рассмотрит все представленные материалы, при необходимости запросит дополнительную информацию и вынесет решение в форме письменного приказа, подписанного заместителем комиссара.
- В зависимости от рассматриваемой ситуации, постановление может быть о предоставлении субсидии, частичном предоставлении субсидии, прекращении, увольнении или возвращении дела администратору арендной платы.

Судебное рассмотрение

- После издания приказа, подписанного заместителем комиссара, он может быть в дальнейшем обжалован любой из сторон путем подачи иска в суд в соответствии со статьей 78 Закона и правил гражданской практики (Civil Practice Law and Rules) с требованием судебного рассмотрения данного вопроса. После рассмотрения Верховный суд штата Нью-Йорк может подтвердить или отклонить приказ PAR полностью или частично. Суд также может передать постановление PAR в DHCR для дальнейшего рассмотрения.
Крайний срок подачи этого «разбирательства по статье 78» в суд - в течение 60 дней с даты издания приказа заместителем комиссара. Уведомление о прошении должно быть подано в DHCR, офис адвоката, 641 Lexington Avenue, New York, New York 10022 и в офис Генерального прокурора штата Нью-Йорк. Прежде чем приступить к делу, рекомендуется проконсультироваться с адвокатом, занимающимся частной практикой.

Внесение изменений в заявку PAR.

- В целом, существует два типа поправок: поправка по праву и поправка по уважительной причине.
- Распространенным примером изменения по праву является ситуация, когда истец подал запрос на доступ к документам request/FOIL для ознакомления с материалами дела администратора арендной платы, в то время как истекает 35-дневный срок для подачи PAR. В этой ситуации PAR должен быть подан в течение 35-дневного срока и должен содержать заявление о том, что запрос на доступ к документам request/FOIL находится на рассмотрении, а также заявление о том, что после рассмотрения файла в DHCR будет подано измененное заявление. К PAR должна быть приложена копия запроса на доступ к документам request/FOIL.
- Обычные примеры уважительной причины включают наем адвоката после первоначальной подачи PAR, для исправления ошибок или вновь обнаруженных доказательств, которые не могли быть обоснованно предложены ранее. Такие поправки должны быть представлены в письменном виде на имя директора PAR.
- Если сторона просит продлить срок для представления ответа, это должно быть сделано в письменной форме с указанием причины, по которой запрашивается продление.
- Для более подробного обсуждения этой темы, пожалуйста, обратитесь к Консультативному заключению DHCR 92-1, изменения, дополнения, продления и повторная подача PAR.

Влияние подачи заявки PAR на арендную плату, скорректированную/установленную в постановлениях администратора арендной платы

- В целом, подача PAR (не отклоненная DHCR) имеет эффект приостановки (замораживания) ретроактивной (прошлой) части корректировки арендной платы, но не перспективной (будущей) части.

Пример 1

Г-жа Смит получает распоряжение о снижении арендной платы в связи с уменьшением объема услуг, выданное администратором арендной платы DHCR 15 июня 2021 года, которое имеет более раннюю (ретроактивную) дату вступления в силу - 1 февраля 2021 года. Владелец обжалует решение и подает иск в PAR. 1 июля 2021 года г-жа Смит получает право на перспективную часть постановления о снижении арендной платы и может платить арендную плату, уменьшенную на величину поправки корректировки. Однако она не имеет права на соответствующее возмещение, ретроактивное по отношению к 1 февраля 2021 года. Если PAR владельца будет удовлетворено, г-жа Смит будет вынуждена выплатить владельцу все ранее принятые меры по снижению арендной платы. Если PAR владельца будет отклонено, владелец должен будет выплатить г-же Смит ретроактивные корректировки арендной платы/возмещение.

Пример 2

Г-н Джонс получает постановление о завышении арендной платы, выданное администратором арендной платы DHCR 10 августа 2021 года, которое снижает законную арендную плату с 1800 до 1500 долларов США и предписывает вернуть 10 000 долларов США за ранее собранные завышенные суммы. 1 сентября 2021 года г-н Джонс получает право на перспективную часть постановления о переплате и может выплатить вновь установленную законом арендную плату в размере 1 500 долларов США. Однако он не имеет права взыскать ретроактивную часть постановления, то есть возврат 10 000 долларов. Если PAR владельца будет удовлетворено, г-н Джонс будет вынужден выплатить владельцу все ранее принятые корректировки арендной платы. Если PAR владельца будет отклонено, владелец будет должен выплатить г-ну Джонсу ретроактивную корректировку арендной платы/возмещение.

Источники:

Кодекс города Нью-Йорка в отношении аренды жилья со стабилизированной ставкой арендной платы (New York City Rent Stabilization Code), раздел 2529, раздел 2530

Положения о защите прав квартиросъемщиков (Tenant Protection Regulations), раздел 2510

Консультативное заключение DHCR 92-1 (DHCR Advisory Opinion 92-1)

Эксплуатационный бюллетень DHCR 90-1 (DHCR Operational Bulletin 90-1)

*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