



Штат Нью-Йорк
Отдел восстановления жилищного фонда и общественных ресурсов
Бюро по вопросам аренды

Эксплуатационный бюллетень 2024-2 с изменениями (29 октября 2025 года)

(Заменяет эксплуатационный бюллетень 2016-1)

**ИНДИВИДУАЛЬНОЕ УЛУЧШЕНИЕ СОСТОЯНИЯ ЖИЛЬЯ
(INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT, IAI)**

ОБЗОР

Этот эксплуатационный бюллетень издан с целью отражения изменений в законах об аренде в отношении индивидуальных улучшений состояния жилья (IAI).

В этом Эксплуатационном бюллетене содержатся рекомендации для владельцев и арендаторов квартир, подлежащих контролю за арендной платой и стабилизации арендной платы, как в Нью-Йорке, так и за его пределами, о том, как DHCR будет рассматривать установку IAI при подаче жалобы на завышенную арендную плату или при расследовании относительно проведения IAI. Владелец может иметь право на повышение арендной платы в связи с IAI, если произошло существенное увеличение жилой площади, увеличение услуг, предоставляемых владельцем, при создании улучшений в жилых помещениях, или если владельцем предоставляется новая мебель или предметы обстановки.

I. Формы уведомления, которые необходимо подать независимо от получения жалобы на завышенную арендную плату и/или от проведения расследования

Владельцы квартир, подлежащих стабилизации или контролю арендной платы, обязаны в электронном виде подать форму уведомления DHCR об индивидуальном улучшении состояния жилья, форму RN-19N INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: NOTIFICATION, для IAI, проведенных в свободных и занимаемых квартирах. В дополнение к Форме уведомления, если требуется согласие арендатора, владелец обязан в электронном виде подать форму DHCR для получения информированного согласия арендатора на индивидуальное улучшение состояния жилья, Form RN-19C INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: TENANT'S INFORMED CONSENT для IAI, предназначенных для занимаемых квартир. Если во время работ по улучшению в квартире проживали арендаторы, то допустимое в соответствии с этими улучшениями увеличение арендной платы не допускается без письменного информированного согласия арендатора на повышение арендной платы.

Владельцы могут получить доступ к этим формам, войдя в систему подачи заявки на регулирование арендной платы для владельцев Owner Rent Regulation Application (ORRA) онлайн на <https://hcr.ny.gov/online-services-owners-and-managers> и выбрать заявление на подачу уведомления в связи с индивидуальным улучшением состояния жилья — Individual Apartment Improvement Notification application.

Уведомление и сопровождающие его документы будут включены в регистрационную запись арендной платы за квартиру со стабильной арендной платой и в запись профиля здания с Максимальной базовой арендной

Этот документ переиздается только в ознакомительных целях.

Оригинал документа, который содержит подписи разрешения, хранится в Управлении по аренде жилья DHCR.

платой за квартиру с контролируемой арендной платой. Такое Уведомление для каждого IAI должно включать подробный список выполненных работ и описание или объяснение причины или цели такой работы. В любое время DHCR может запросить любую относящуюся к делу информацию, даже если она была предоставлена ранее, если это влияет на корректировку нормативно регулируемой арендной платы. Владельцам рекомендуется хранить надлежащую документацию обо всех произведенных улучшениях или любом увеличении арендной платы в результате IAI.

II. Новые правила, вступившие в силу с 17 октября 2024 года

Начиная с 2019 года, IAI ограничивались а) не более чем \$15 000 и б) не более чем тремя IAI за любой 15-летний период.

С 17 октября 2024 года изменения в законодательстве отменяют ограничение на три отдельных IAI (с учетом ограничений, описанных ниже для некоторых IAI «второй категории») и устанавливают двухуровневую систему для IAI. Эти изменения могут позволить увеличить сумму возмещения за IAI до \$30 000 (первая категория) и \$50 000 (вторая категория) в соответствии с требованиями, описанными ниже.

III. Правила и требования для первой и второй категории

Первая категория — квартиры со стабилизированной/контролируемой арендной платой, на которые распространяется ограничение в \$30 000

С 17 октября 2024 года предельная стоимость IAI в размере \$15 000 увеличивается до \$30 000 для первой категории. Ставки амортизации для первой категории остаются прежними, но увеличение арендной платы становится постоянным. В зданиях, состоящих из 35 или менее квартир, сумма, на которую может быть повышена ставка законодательно регулируемой арендной платы, ограничивается 1/168 от общей стоимости таких улучшений. В зданиях, состоящих из более чем 35 квартир, сумма, на которую может быть повышена ставка законодательно регулируемой арендной платы, ограничивается 1/180 от общей стоимости таких улучшений.

Владельцы обязаны подать форму уведомления о проведении индивидуального улучшения состояния жилья DHCR RN-19N INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: NOTIFICATION, фотографии «до и после» относящиеся к IAI, и форму DHCR для получения информированного согласия арендатора, RN-19C INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: TENANT'S INFORMED CONSENT, если это применимо. Эта форма информированного согласия должна быть подана в соответствии с инструкциями, содержащимися в форме DHCR RN-19C INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: TENANT'S INFORMED CONSENT (См. условия отправки уведомления, Раздел I. выше).

Вторая категория — свободные квартиры со стабилизированной арендной платой, которые были своевременно зарегистрированы пустующими в 2022, 2023 и 2024 годах или были постоянно занимаемыми в течение не менее 25 лет непосредственно перед началом проведения IAI, на которые распространяется ограничение в размере \$50 000.

Начиная с 17 октября 2024 года, расходы на IAI в размере до \$50 000 могут быть возмещены, если улучшения были произведены (а) в свободной квартире, которая была своевременно зарегистрирована как пустующая в 2022, 2023 и 2024 годах; или (б) в свободной квартире после периода непрерывного заселения в течение не менее 25 лет, который имел место непосредственно перед началом IAI. Владелец может возместить расходы на основании пункта (А) не более одного раза.

Повышение платы при улучшении второй категории является постоянным, а амортизационные выплаты выглядят следующим образом: в зданиях, состоящих из 35 или менее квартир, сумма, на которую может быть повышена ставка законодательно регулируемой арендной платы, ограничивается 1/144 от общей стоимости такого улучшения. В зданиях, состоящих из более чем 35 квартир, сумма, на которую может быть повышена ставка законодательно регулируемой арендной платы, ограничивается 1/156 от общей стоимости таких улучшений.

Для обеих категорий владельцам необходимо подать заявку онлайн в системе ORRA по адресу <https://hcr.ny.gov/online-services-owners-and-managers> и выбрать уведомление об индивидуальном улучшении состояния жилья, Individual Apartment Improvement Notification. Затем владельцы обязаны выбрать первую или вторую категорию.

Для возмещения расходов в рамках 2-й категории владельцы обязаны выполнить следующие действия:

ШАГ 1.

Владельцы сперва обязаны запросить сертификацию от DHCR, чтобы установить право на возмещение расходов по предложенным IAI.

Для возмещения расходов в рамках этой категории, IAI должны быть оборудованы в:

- A. Пустующей в настоящее время квартире, которая была своевременно зарегистрирована как пустующая в 2022, 2023 и 2024 годах; или
- B. В пустующей в настоящее время квартире после периода непрерывного заселения продолжительностью не менее 25 лет, который имел место непосредственно перед началом установки IAI.

Владелец может возместить расходы на основании пункта (A) не более одного раза.

DHCR издаст приказ, подтверждающий право или отказывающий в праве на возмещение расходов. Приказ DHCR, подтверждающий право на возмещение расходов, выдается только для того, чтобы определить, имеет ли владелец право подавать заявку на проведение IAI в это агентство, а не для того, чтобы утвердить повышение арендной платы.

ШАГ 2.

Непосредственно перед установкой IAI владельцы, получившие от DHCR сертификат соответствия требованиям, обязаны уведомить DHCR по форме RN-19N INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: NOTIFICATION о своем намерении выполнить работы IAI и предоставить доказательства, подтверждающие, что улучшение необходимо из-за неудовлетворительного состояния или из-за того, что заменяемый элемент (-ы) превысил (-и) свой срок службы. Должны быть представлены фотографии того, что будет улучшено, а также все необходимые разрешения, требуемые для проведения работ. Кроме того, владелец должен предоставить подтверждение того, что он не был признан DHCR или судом соответствующей юрисдикции виновным в притеснении или умышленном завышении арендной платы за предыдущие пять лет во всех жилых домах, которыми он или она владеет, включая, помимо прочего, частичное или бенефициарное владение.

ШАГ 3.

Сразу после установки IAI владельцы обязаны заполнить форму DHCR RN-19N INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: и представить доказательства того, что работа была завершена, включая фотографии по окончании работы, все соответствующие детализированные чеки-фактуры на все детали, материалы, приборы и трудозатраты, а также доказательства оплаты. Владельцы также должны заплатить DHCR сбор в размере 1% от заявленных расходов, не превышающих \$50 000, как указано в инструкциях к заявлению. Например, за IAI стоимостью \$45 000 следует заплатить сбор в размере \$450.

Невыполнение этих требований касательно подачи уведомлений приведет к тому, что расходы на IAI не будут подлежать возмещению за счет арендной платы.

IV. Дополнительные правила, применимые как к первой, так и ко второй категориям

Все допустимые повышения ежемесячного платежа в связи IAI становятся частью законной арендной платы за квартиру. Увеличение IAI основано на общей обоснованной стоимости улучшения (ограниченной \$30 000 или \$50 000), включая затраты на установку, но исключая финансовые расходы и любые расходы, превышающие разумные затраты. Кроме того, если владельцу нужно нанять независимого подрядчика, и он планирует передать арендатору рассчитанные соответствующие затраты на установку, то подрядчик

должен лицензирован. Между собственником и таким подрядчиком или любыми лицами, получающими оплату за IAI (оборудование или труд), не может быть общей собственности или идентичности интересов (см. раздел VII ИДЕНТИЧНОСТЬ ИНТЕРЕСОВ ниже). Также, собственник должен устранить все не устраненные опасные или не терпящие отлагательства опасные нарушения Единого противопожарного и строительного кодекса (Uniform Code), Нью-Йоркского пожарного кодекса или Нью-Йоркского строительного и жилищного кодекса, которые относятся к рассматриваемой квартире.

A. Повышение арендной платы по новым и старым правилам

Если повышение арендной платы в связи с IAI действовало до 14 июня 2019 года, то оно регулируется законом, действовавшим на тот момент, включая применимую ставку амортизации.¹ Такие IAI не учитываются при определении лимита в \$30 000 или \$50 000 на IAI в течение 15-летнего периода.

Если владелец потратил до или более \$15 000 на IAI 14 июня 2019 года или позже, но до 17 октября 2024 года, максимальное увеличение арендной платы, которое может получить владелец, основывается исключительно на \$15 000 в соответствии с законом, действовавшим в то время. Если владелец потратил до \$15 000 на IAI в течение этого периода, он может потратить дополнительную сумму на новые улучшения, произведенные 17 октября 2024 года или после этой даты, исходя из нового совокупного объема в \$30 000 или \$50 000. Владелец может иметь право на максимальное увеличение арендной платы, равное разнице между \$30 000 или \$50 000, в зависимости от ситуации, и суммой, на которую владелец ранее получил увеличение арендной ставки в связи с IAI с 14 июня 2019 года.

B. Требования к аренде, а также регистрация и отчетность MBR

В отношении квартир со стабилизированной арендной платой любое увеличение на основе IAI, о которых ранее сообщалось DHCR в Форме уведомления и/или Форме информированного согласия арендатора, также должно быть указано в следующей ежегодной регистрационной заявке на данную квартиру. Кроме того, если элементы IAI устанавливаются в пустующей квартире, общие затраты должны быть включены в расчеты арендной платы, предоставленные владельцем в Положениях об аренде жилья в г. Нью-Йорке (NYC Lease Rider) или Приложении к стандартному договору аренды с учетом закона ETPA (ETPA Standard Lease Addenda). Арендатор может запросить у владельца подтверждающую документацию, такую как счета-фактуры и счета. Для квартир с контролируемой арендной платой любое увеличение на основе IAI, о котором ранее сообщалось DHCR в вышеуказанных формах, также должно быть указано в соответствующих формах отчетности по максимальной базовой арендной плате.

C. Требования 421-a (16) IAI

Все формы дерегуляции, за исключением 421-a (16) квартир, были отменены по состоянию на 14 июня 2019 года. Для квартир, которые ранее были дерегулированы в связи с высокой арендной платой, список IAI и их общая стоимость должны были быть включены в уведомление о дерегуляции, поданное арендатору. Это уведомление о дерегуляции и соответствующие требования к отчетности IAI по-прежнему применимы к 421-a (16) квартирам.

ОБЩИЕ ПРАВИЛА ДЛЯ ВСЕХ IAI

V. Доказательства установки и оплаты по-прежнему необходимы для любых IAI в рамках рассмотрения жалобы на завышенную арендную плату или при проведении расследования

A. Приемлемые формы доказательства:

Заявленные индивидуальные улучшения в квартирах должны быть подтверждены соответствующей и конкретной документацией. Эта документация должна храниться в файлах владельцев и включать следующее:

¹ 14 июня 2019 года Закон о стабильности жилья и защите арендаторов (HSTPA) изменил ставки амортизации IAI с постоянного повышения на основе 1/40 от приемлемой стоимости для зданий с 35 или менее единицами жилья и 1/60 от приемлемой стоимости для зданий с более чем 35 единицами жилья на временное повышение на основе 1/168 от приемлемой стоимости для зданий с 35 или менее единицами жилья и 1/180 от приемлемой стоимости для зданий с более чем 35 единицами жилья.

1. Погашенные чеки (лицевая и задняя стороны) со временем завершения работы или подтверждение электронного платежа.
2. Квитанция о получении счета с пометкой «оплачено полностью» со временем завершения работы.
3. Подписанный договор подряда.
4. Аффидевит подрядчика, указывающий, что установка была завершена и полностью оплачена.
5. Фотографии до и после.

Владелец должен представить все пять перечисленных форм доказательств. Процесс рассмотрения со стороны DHCR не может быть ограничено этими пятью пунктами, так как рассмотрение IAI задействует интенсивную работу по проверке фактов и является индивидуализированным процессом, независимо от того, является ли оно частью административного разбирательства или предметом независимого расследования.

Кроме того, проверка IAI включает оценку DHCR представленных доказательств, так что нет никакой гарантии, что какое-либо конкретное доказательство будет устанавливающим. Например, счет-фактура или контракт с неполной информацией могут оказаться недостаточными. В каждом случае DHCR имеет право запрашивать информацию, которая, по мнению этого агентства, необходима для принятия правильного решения, включая запросы на дополнительные доказательства, свидетельствующие о том, что установка была завершена, оплачена в полном объеме и иным образом может служить подтверждением необходимости повышения арендной платы. По возможности всегда следует представлять дополнительную документацию, и предоставлять ее по мере поступления запросов, чтобы избежать более длительного административного или следственного разбирательства. Если владелец не может предоставить эти документы или какой-либо запрошенный документ, то необходимо предоставить объяснение, и DHCR определит, является ли предоставленное доказательство достаточным.

В ходе рассмотрения дела о завышении арендной платы на основании направления Отдела по защите арендаторов (TPU), после проведения расследования администратор по вопросам аренды Отдела по обработке завышения арендной платы может ограничить независимый обзор дела о завышении арендной платы повторным анализом фактов и доказательств, представленных в TPU в ходе предыдущего расследования.

В. Единовременные расходы

В случае возникновения споров по поводу IAI, например, при рассмотрении вопроса о завышении цены, владелец должен представить доказательства затрат, понесенных по этому предмету. Поэтому, когда владелец добивается повышения арендной платы за более чем один предмет работы, единовременного счета может оказаться недостаточно. DHCR может по своему усмотрению принять единовременный счет при определенных обстоятельствах, когда, например, DHCR приходит к выводу, что:

1. Представленные доказательства свидетельствуют о том, что вся заявленная работа была выполнена в рамках скоординированного проекта и была удовлетворительно завершена; и
2. Каждый элемент работы был либо «улучшением», либо обычным ремонтом и техническим обслуживанием, которые выполнялись в связи с допустимым IAI и в качестве необходимого компонента. Даже такие согласованные проекты лучше всего подтверждаются подробными доказательствами, и отсутствие такой детализации может привести к дополнительному анализу или отклонению. Если доказательства, по мнению DHCR, не являются достаточными, такое увеличение в связи с IAI может быть отклонено полностью или разница между заявленной стоимостью и обоснованной стоимостью будет отклонена в зависимости от результата рассмотрения документации DHCR.

VI. СРОК ПОЛЕЗНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Владелец, который получает увеличение арендной платы за IAI, не имеет права на дальнейшее увеличение на основании установки аналогичного оборудования или мебели в течение срока полезного использования такого оборудования или мебели. В отличие от значительных капитальных улучшений, которые имеют график полезного срока использования, определение DHCR того, был ли достигнут срок полезного использования IAI, будет основываться на фактах каждого конкретного случая.

Если срок полезного использования IAI находится под вопросом, а установка была завершена пока помещение было не заселено, DHCR может потребовать от владельца представить документацию, подтверждающую, что срок полезного использования старого оборудования или мебели был исчерпан.

VII. ИДЕНТИЧНОСТЬ ИНТЕРЕСОВ/ОБЩЕЕ ВЛАДЕНИЕ

Расходы на IAI, выплаченные лицу или организации, имеющей общее владение и тождественный интерес с владельцем или управляющим агентом, не будут рассматриваться.

Идентичность интересов означает любые другие отношения (например, основанные на семейных связях или финансовом интересе) между владельцем/управляющим агентом и подрядчиком, поставщиком или установщиком, которые выполнили установку или предоставили улучшение. Такие отношения включают следующее:

1. Когда владелец/управляющий агент, как кажется, имеет финансовую заинтересованность в любом предприятии, получающем оплату за IAI (улучшение или проведение работ), которое включено в запрашиваемое увеличение арендной платы.
2. Когда владелец/управляющий агент (или один или несколько из его должностных лиц, директоров, акционеров или партнеров корпорации или партнерства), похоже, имеют семейные связи или являются должностным лицом, директором, акционером или партнером в любой организации, получающей оплату за IAI (улучшение или проведение работ), которое включено в запрашиваемое увеличение арендной платы.
3. Когда, как кажется, существуют побочные сделки, соглашения или контракты, которые были заключены или намечены, которые могут изменить или отменить любые затраты на IAI (улучшение или проведение работ), либо когда есть побочные сделки, соглашения или контракты, которые были заключены в связи с IAI.
4. Если между владельцем/управляющим агентом и подрядчиком, субподрядчиком или любым другим лицом, получающим оплату за IAI (либо оборудование, либо проведение работ), включенным в запрошенное повышение арендной платы, как кажется, существуют какие-либо иные отношения, помимо контракта на оборудование или проведение работ в отношении этого IAI, которые могут предоставить владельцу/управляющему агенту контроль или влияние на подрядчика или установщика; а также
5. Когда лицо или лица, получающие оплату за IAI (оборудование или проведение работ), как кажется, являются работниками владельца/управляющего агента, но такие выплаты им не производились в дополнение к зарплате или платежам за другую работу, предоставленную владельцу/управляющему агенту.

Если утверждается или установлено, что улучшения в квартире были сделаны сотрудником владельца/управляющего агента, и/или новое оборудование было установлено сотрудником владельца/управляющего агента, то будут запрошены записи о заработной плате, включая часы, отработанные в связи с IAI, и график оплаты за работу. Владелец должен будет доказать, что работнику была выплачена заработная плата отдельно от обычной заработной платы и в дополнение к ней.

VIII. ОПЛАТА НАЛИЧНЫМИ

Для выполненных IAI, когда общая сумма денежных платежей за IAI превышает \$10 000, требуется более строгая проверка доказательств, подтверждающих оправданность увеличения арендной платы. DHCR запросит дополнительные доказательства платежа в виде банковской документации, подтверждающей вывод таких средств, включая подтверждение того, как были переведены средства. Такие доказательства, включая документацию, требуемую Налоговым кодексом, будут дополнением к письменным показаниям поставщика/подрядчика в тех случаях, когда обычные квитанции, выданные в ходе коммерческой деятельности, отсутствуют.

IX. ЧТО КВАЛИФИЦИРУЕТСЯ КАК ИНДИВИДУАЛЬНОЕ УЛУЧШЕНИЕ СОСТОЯНИЯ ЖИЛЬЯ (IAI)?

A. Предметы, которые могут квалифицироваться как IAI:

RSC обычно предусматривает, что улучшения квартир, новое оборудование или новые услуги считаются улучшениями, имеющими право на повышение арендной платы в связи с IAI. Приведенный ниже список предназначен для того, чтобы привести примеры квалифицированных IAI; этот список не является исключительным или определяющим для всех случаев. Обратите внимание, что предметы, не перечисленные ниже, также могут квалифицироваться как IAI:

1. Полная модернизация или реконструкция ванной комнаты, включая оборудование, установленное как часть такого проекта
2. Полная модернизация или реконструкция кухни, включая оборудование и приборы, установленные как часть такого проекта
3. Новый кондиционер, купленный и установленный владельцем, включая проводку и розетку для кондиционера, где ранее не было кондиционера
4. Новая стиральная машина и/или сушилка, включая проводку и розетку, где их ранее не было
5. Новый паркет, где его ранее не было
6. Новое основание для пола
7. Новые полы, в том числе линолеум и виниловая плитка, при установке нового основания для пола
8. Новое ковровое покрытие
9. Новые встроенные шкафы для одежды
10. Новая мебель
11. Новые осветительные приборы, где их раньше не было
12. Новая штормовая дверь
13. Новые штормовые окна
14. Новые окна, если не являются частью установки во всем здании
15. Новые полноразмерные сетки, где их раньше не было
16. Остекление балкона
17. Охранная сигнализация
18. Новые подвесные и/или звукоизоляционные потолки
19. Покраска и штукатурка, если часть капитального ремонта
20. Установка гипсокартона, если сделано по всей квартире

Другие затраты:

Расходы, связанные с вывозом или сносом заменяемого предмета (-ов), могут быть включены в сумму, отвечающую критериям увеличения арендной платы, когда вывоз или снос необходим и выполняется одновременно с завершением работ.

Архитектурные или инженерные услуги, которые имеют непосредственное отношение к IAI, считаются частью допустимых затрат, которые могут быть включены в расчет увеличения арендной платы, когда работа требует одобрения зарегистрированного архитектора или профессионального инженера, для выдачи разрешения Департаментом зданий города Нью-Йорка (DOB). Более подробная информация о разрешениях доступна на веб-сайте DOB.

B. Предметы, которые не квалифицируются как IAI:

1. Любые работы по удалению или сносу, выполненные владельцем или работником владельца, производившиеся в ходе возложенных на него/нее обязанностей, не представляют собой расходы, которые могут быть включены в расчет корректировки арендной платы за IAI.
2. Использованное оборудование, предметы обстановки или предметы, замененные в ходе обычного обслуживания или ремонта.
3. Установки или модификации, сделанные, когда арендатор проживает в помещении, без письменного согласия такого арендатора; а также

4. Предметы, которые представляют собой обычный ремонт и техническое обслуживание, если только такие работы не были выполнены в связи с допустимым IAI (и являются его необходимым компонентом). Если все сделано отдельно, следующие пункты представляют собой только ремонт и/или техническое обслуживание и не считаются IAI, если они не включены в Раздел V(A) выше.
 - a. Установка гипсокартона не во всей квартире.
 - b. Штукатурка, покраска.
 - c. Выскабливание напольных покрытий, покрытие шеллаком или полиуретаном.
 - d. Замена светильников, розеток или выключателей.
 - e. Новые потолки (см. № 18 выше).

Из расчета повышения арендной платы в связи с IAI также исключаются расходы, связанные с финансированием установки, с улучшениями, выплачиваемыми из страховых поступлений, и трудовыми расходами за работу, выполненную владельцем или работником (-ами) владельца при выполнении возложенных на него/нее обязанностей.

В Нью-Йорке физические изменения в интерьере квартиры, которые являются разумным удобством и/или изменениями для жильца-инвалида в помещении, такие как установка поручней в ванных комнатах, которые в других случаях могут квалифицироваться как индивидуальное улучшение жилого помещения, не будут подлежать повышению арендной платы на основании положений Закона о правах человека города Нью-Йорка, касающихся прав лиц с ограниченными возможностями. См. Административный кодекс Нью-Йорка § 8-107(5). Если у вас есть какие-либо вопросы, свяжитесь с Комиссией по правам человека Нью-Йорка.

X. IAI и требуемые услуги

Когда владелец устанавливает улучшение, предмет становится необходимой услугой. Владельцы обязаны поддерживать состояние и ежегодно подтверждать в DHCR, что состояние всех необходимых услуг, включая IAI, поддерживается. Если владелец не поддерживает необходимую услугу или прекращает ее без разрешения DHCR, агентство может распорядиться о снижении арендной платы. DHCR заморозит арендную плату и распорядится о возвращении арендной платы к предыдущим руководящим принципам корректировки арендной платы, включая любые промежуточные повышения арендной платы за этот период, пока агентство не обнаружит, что соответствующая услуга была восстановлена по заявлению владельца. См. Информационный бюллетень № 35 DHCR: Возможности взыскания оплаты за капитальные улучшения (МСИ) и/или увеличения аренды при улучшении индивидуальных квартир (IAI), если арендная плата уменьшается из-за уменьшения объема услуг и Снижение арендной платы за уменьшенные услуги, и Эксплуатационный бюллетень 2014-2 DHCR: Возможности взыскания оплаты за МСИ/IAI, если арендная плата уменьшается из-за уменьшения объема услуг.

XI. ХРАНЕНИЕ ЗАПИСЕЙ

Законы об аренде, как правило, не требуют от владельца, который надлежащим образом зарегистрировал квартиру в DHCR, вести или предоставлять записи, относящиеся к аренде квартиры более шести лет до последнего заявления о регистрации аренды. Однако из-за исключений из правила шести лет владельцам рекомендуется хранить записи IAI более шести лет.

XII. ТРОЙНОЙ ШТРАФ

Переплаты арендной ставки, возникающие в результате отказа в удовлетворении заявленных IAI, могут подлежать взысканию в тройном размере.

Anthony Tatano
Заместитель управляющего
бюро по вопросам аренды
Изменен 29 октября 2025 года