



# Homes and Community Renewal

## Office of Rent Administration

---

## Руководство по использованию регистрационной информации о квартирах

---

Прилагаемое Руководство, также известное как история арендной платы по квартире, отражает размер арендной платы и статус регистрации квартиры по состоянию на 1 апреля, согласно ежегодной отчетности владельца здания. Далее приведено краткое объяснение, которое поможет вам понять историю арендной платы. Для получения дополнительной информации, пожалуйста, посетите: [HCR.NY.GOV/tenant-resources](https://HCR.NY.GOV/tenant-resources).

### Арендный договор

Когда арендатор подписывает договор аренды в рамках программы стабилизации арендной платы, он может выбрать срок на один или два года. Допустимое повышение арендной платы, известное как корректировка по руководящим нормам, определяется местным советом по руководству арендной платой. Она применяется к законной арендной плате, а также к льготной арендной плате, если взимается последняя. См. таблицу последних норм по договорам аренды на странице 2. К договору аренды необходимо приложить Райдер DHCR по стабилизации арендной платы, который включает важную информацию о договоре и краткое описание прав арендаторов. Для получения дополнительной информации о стабилизации арендной платы и требованиях к договорам аренды см. информационные бюллетени DHCR № 1, № 4, № 5 и № 40.

### Улучшения отдельной квартиры

Когда владелец устанавливает новую технику или выполняет улучшения отдельной квартиры, он может иметь право на повышение арендной платы на основании выполнения улучшений. Такие повышения отражаются в истории арендной платы. Для получения разрешения на повышение аренды на основании улучшений владельцы обязаны подать уведомление в DHCR, а если квартира занята, требуется письменное согласие арендатора. Более подробную информацию о требованиях к улучшениям отдельной квартиры можно найти в эксплуатационном бюллетене DHCR 2024-2.

### Капитальные улучшения здания

Владельцу может быть разрешено повышать ставку арендной платы для покрытия расходов на капитальные улучшения здания, такие как замена котла или установка новой системы водопровода. Владелец обязан подать заявление в DHCR и получить решение о предоставлении или отклонении разрешения на повышение арендной платы. Для получения дополнительной информации о требованиях к капитальным улучшениям здания см. информационный бюллетень DHCR № 24.

### Дерегулирование

До 14 июня 2019 года пустующая квартира, для которой законная арендная плата достигала установленного порога для дерегулирования, могла быть выведена из-под регулирования, и новому арендатору могла назначаться рыночная арендная плата. Занятые квартиры, в которых арендная плата и доход арендатора достигали пороговых значений для дерегулирования, также могли быть выведены из-под регулирования, но только по решению DHCR. В истории арендной платы такое решение отражалось как «Permanently Exempt» (PE) – «Постоянно освобождено». Для получения дополнительной информации о дерегулировании, включая требования к уведомлению о льготах по налогообложению в составе договора аренды, см. информационные бюллетени DHCR № 36 и № 41.

**Последние рекомендованные ставки арендной платы**

- До вступления в силу закона «О стабильности жилищных условий и защите прав квартиросъемщиков» (Housing Stability and Tenant Protection Act, HSTPA) от 14 июня 2019 года они применялись только в случае продления срока аренды.
- Согласно изменениям в регулировании арендной платы, вступившим в силу 8 ноября 2023 года, корректировка правил применяется как к договорам с продляемым сроком аренды, так и к договорам аренды свободного жилья. Для правил до этой даты используется сноска «1» (ранее использовалась сноска «G»). В связи с этой поправкой использование данной сноски в пунктах, касающихся всех последующих годов, более не требуется.
- 18 июня 2025 года Апелляционный суд штата Нью-Йорк издал решение по делу Hudson Valley Property Owners Association Inc. et al. v. City of Kingston et al. согласно Закону «Об экстренной защите квартиросъемщиков» (Emergency Tenant Protection Act, ETPA). Решение суда подтвердило законность принятия Кингстоном ETPA, корректировку правил и справедливую арендную плату, установленную Регламентным комитетом по вопросам аренды города Кингстон (KRGB). См. сноску «7».

Дата вступления в силу Договора о продлении срока аренды	Город Нью-Йорк (NYS)		Нассау (Nassau)		Рокленд (Rockland)		Уэстчестер (Westchester)		Уэстчестер (Westchester) (квартиросъемщик платит либо за отопление, либо за горячее водоснабжение)		Город Кингстон (City of Kingston)	
	1 год	2 года	1 год	2 года	1 год	2 года	1 год	2 года	1 год	2 года	1 год	2 года
1 октября 2019 года – 30 сентября 2020 года	1,50%	2,50%	1,50% <sup>1</sup>	2,50% <sup>1</sup>	0,00%	0,00%	1,75%	2,75%	1,75%	2,75%	—	—
1 октября 2020 года – 30 сентября 2021 года	0,00% <sup>1</sup>	0,00% <sup>1,2</sup> 1,00% <sup>1,2</sup>	0,00% <sup>1</sup>	0,00% <sup>1</sup>	0,00% <sup>1</sup>	0,00% <sup>1</sup>	0,00% <sup>1</sup>	0,00% <sup>1</sup>	0,00% <sup>1</sup>	0,00% <sup>1</sup>	—	—
1 октября 2021 года – 30 сентября 2022 года	1,50% <sup>1,3</sup>	2,50% <sup>1</sup>	1,00% <sup>1</sup>	2,00% <sup>1</sup>	0,50% <sup>1</sup>	0,75% <sup>1</sup>	0,50% <sup>1</sup>	1,00% <sup>1</sup>	0,50% <sup>1</sup>	1,00% <sup>1</sup>	—	—
1 октября 2022 года – 30 сентября 2023 года	3,25% <sup>1</sup>	5,00% <sup>1</sup>	2,00% <sup>1</sup>	3,50% <sup>1</sup>	0,50% <sup>1</sup>	0,75% <sup>1</sup>	2,00% <sup>1</sup> 1,00% <sup>1,4</sup>	3,00% <sup>1</sup> 2,00% <sup>1,4</sup>	2,00% <sup>1</sup>	3,00% <sup>1</sup>	-15,00% <sup>7</sup>	-15,00% <sup>7</sup>
1 октября 2023 года – 30 сентября 2024 года	3,00% <sup>1</sup>	2,75% <sup>1,5</sup> 3,20% <sup>1,5</sup>	1,00% <sup>1</sup> 0,00% <sup>1,6</sup>	2,00% <sup>1</sup> 0,00% <sup>1,6</sup>	0,00% <sup>1</sup>	0,50% <sup>1</sup>	1,00% <sup>1</sup>	2,00% <sup>1</sup>	1,00% <sup>1</sup>	2,00% <sup>1</sup>	0,00% <sup>1</sup>	0,00% <sup>1</sup>
1 октября 2024 года – 30 сентября 2025 года	2,75%	5,25%	1,50%	2,50%	2,00%	3,00%	2,50%	3,50%	2,50%	3,50%	0,00%	0,00%
1 октября 2025 года – 30 сентября 2026 года	3,00%	4,50%	2,00%	3,00%	5,00%	6,00%	2,00%	3,00%	2,00%	3,00%	0,00%	0,00%

<sup>1</sup>Корректировка разрешена для договоров аренды свободного жилья и продление договоров аренды.

<sup>2</sup>0% за первый год аренды и 1% за второй год аренды.

<sup>3</sup>0% за первые шесть (6) месяцев аренды и 1,5% за последние шесть (6) месяцев аренды.

<sup>4</sup>Указанные корректировки применимы только к поселку Кротон-на-Гудзоне (Village of Croton-on-Hudson), который 27 марта 2023 г. расширил свое покрытие ETPA на здания, построенные до 1974 года, с шестью и более квартирами. Они относятся к договорам аренды, заключенным в период с 27 марта 2023 г. до 30 сентября 2023 г.

<sup>5</sup>Для двухлетней аренды, начинающейся 1 октября 2023 г. или позднее и 30 сентября 2024 г. или ранее, в течение первого года аренды, 2,75%; на второй год аренды — 3,20% от суммы, законно взимаемой в первый год, за исключением любого повышения, кроме рекомендуемой корректировки в первый год.

<sup>6</sup>Указанные корректировки применимы только к поселку Хемпстед (Village of Hempstead) в округе Нассау (Nassau).

<sup>7</sup>Комитет KRGB установил разрешенную корректировку арендной платы на уровне -15 %. Это применимо к квартирам, которые попали под действие ETPA на момент 29 июля 2022 года, и договоры аренды которых требовалось заключить согласно положениям ETPA с 1 августа 2022 года по 30 сентября 2023 года.