This document has been translated from the English language to the Russian language. This translation is provided purely as a guide to the corresponding English form and is 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 contactor retained by the Office of General Services. ORA does not guarantee or warrant the accuracy of the translation.

Настоящий документ переведен с английского языка на русский. Перевод предоставляется исключительно как путеводитель по соответствующей форме на английском языке и не может заменить использование формы на английском языке. Управление по вопросам аренды (Office of Rent Administration, ORA) обеспечило перевод данного документа в помощь пользователям с ограниченным знанием английского языка. Обратите внимание, что перевод выполнен подрядчиком, нанятым Управлением общих услуг (Office of General Services). ORA не гарантирует точность перевода.

Документ предоставляется исключительно в информационных целях.

Штат Нью-Йорк (State of New York)
Жилищно-коммунальная администрация
(Division of Housing and Community Renewal, DHCR)
Управление по вопросам аренды (Office of Rent Administration)
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street
Jamaica, New York 11433
Веб-сайт: www.nyshcr.org
Адрес электронной почты: rentinfo@nyshcr.org

Дата редакции: март 2016

ДОПОЛНЕНИЕ К СТАНДАРТНОМУ ДОГОВОРУ АРЕНДЫ согласно Закону о чрезвычайных мерах по защите арендаторов (Emergency Tenant Protection Act, ETPA) для арендаторов квартир, к которым применяется стабилизация арендной платы

НЕВКЛЮЧЕНИЕ ВЛАДЕЛЬЦЕМ ЭКЗЕМПЛЯРА ДАННОГО ДОПОЛНЕНИЯ В ДОГОВОР АРЕНДЫ БЕЗ КАКИХ-ЛИБО ОСНОВАНИЙ МОЖЕТ ПРИВЕСТИ К НАЛОЖЕНИЮ ШТРАФА ИЛИ ПРИМЕНЕНИЮ ДРУГИХ САНКЦИЙ.

УВЕДОМЛЕНИЕ

Настоящее Дополнение вместе с данным уведомлением должно прилагаться ко всем договорам аренды незанятого жилья и договорам о продлении аренды, заключенным в отношении квартир с регулируемой арендной платой. Настоящее Дополнение подготовлено на основании раздела 8630(a) Закона о чрезвычайных мерах по защите арендаторов (ETPA).

Шрифт печати настоящего Дополнения должен быть больше шрифта договора аренды, к которому прилагается Дополнение. На лицевой стороне каждого договора аренды должна быть приведена жирным шрифтом следующая формулировка: «**В ПРИЛАГАЕМОМ ДОПОЛНЕНИИ УСТАНОВЛЕНЫ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ И АРЕНДОДАТЕЛЕЙ СОГЛАСНО ЗАКОНУ О ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ МЕРАХ ПО ЗАЩИТЕ АРЕНДАТОРОВ (ETPA).**»

Раздел 1. (если настоящий договор заключен в отношении продления срока аренды, не заполняйте раздел 1, переходите к разделу 2)

Если отмечено поле A, владелец **ОБЯЗАН** указать, каким образом рассчитана сумма арендной платы, установленная по вновь заключенному договору аренды в превышение предыдущей арендной платы, регулируемой законодательством, заполнив нижеприведенный раздел. Владелец не имеет права получать арендную плату, которая превышает сумму, регулируемую законодательством. Дополнительную информацию см. в Информационных бюллетенях (Facts Sheet) DHCR № 5, 31, 31a и 31b.

ЛЮБОЕ ПОВЫШЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ СВЕРХ ПРЕДЫДУЩЕГО РАЗМЕРА РЕГУЛИРУЕМОЙ ЗАКОНОМ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ДОЛЖНО СООТВЕТСТВОВАТЬ КОРРЕКТИРОВКАМ, РАЗРЕШЕННЫМ РЕКОМЕНДАТЕЛЬНЫМ СОВЕТОМ ПО АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ (RENT GUIDELINES BOARD, RGB) И ПОЛОЖЕНИЯМИ О ЗАЩИТЕ АРЕНДАТОРОВ.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ АРЕНДЕ НЕЗАНЯТОГО ЖИЛЬЯ:

Статус квартиры и информация о последнем арендаторе (Владелец должен отметить соответствующий вариант: (A), (B), (C) или (D).)

[X] (A) На момент выезда последнего арендатора арендная плата по данной квартире имела статус регулируемой. В случае, если последняя аренда по регулируемой арендной плате действовала более чем за 4 года до подписания данного договора аренды, см. пункт 2506.1(a)(3)(iii) Положений о защите арендаторов (Tenant Protection Regulations, TPR) или Информационный бюллетень DHCR № 5, по которым владелец может иметь право на дополнительное повышение арендной платы согласно рекомендациям по сравнению с предыдущим периодом аренды со стабилизацией арендной платы.

Адрес: X № кв. X

1. Предыдущий размер регулируемой законом арендной платы $ X
   (i) Дополнительное повышение арендной платы согласно рекомендациям, применимое **только,** если факт предыдущей аренды со стабилизацией арендной платы состоялся более чем за 4 года до подписания настоящего договора аренды. $ X
2. Установленное законом повышение платы по вновь заключенному договору аренды
   (i) Повышение на основании договора аренды на (1 год) или (2 года) либо (Ограничение льготной арендной платы за незанятое жилье). Обвести один вариант. (X %) $ X
   (ii) Повышение на основании временного периода (8 лет или больше) с момента применения последней компенсации по вновь заключенному договору аренды или, если компенсация по вновь заключенному договору аренды не применялась, на основании количества лет, в течение которых в отношении квартиры применялось регулирование арендной платы. (0,6% x количество лет) $ X
   (iii) Увеличение на основании низкой суммы арендной платы. Если применимо, заполните пункты (a) или (b), заполнение обоих пунктов не допустимо.
      (a) Предыдущая арендная плата, регулируемая законодательством, составляла менее 300 долларов — дополнительное повышение в размере 100 долларов — укажите 100. $ X
      (b) Если предыдущая арендная плата, регулируемая законодательством, составляла 300 долларов или более, но менее 500 долларов сумма (i) и (ii) (1) $100 (2) X (1) минус (2). Если значение менее нуля, укажите ноль. (3) X
      Сумма из строки (3) $ X
3. Компенсация по вновь заключенному договору аренды, если разрешена Советом по нормированию арендной платы (X %) $ X
4. Дополнительная корректировка согласно рекомендациям, если разрешена Советом по нормированию арендной платы $ X

Документ предоставляется исключительно в информационных целях.

5. **Модернизация отдельной квартиры (Individual Apartment Improvements, IAI)**

Запрос арендатора на получение документации

[X] Отметьте данное поле, если вы хотите получить от владельца копии документов (например, счета, погашенные чеки и т. д.), которые содержат детализацию и подтверждение стоимости модернизации отдельной квартиры, указанной в настоящем дополнении. **Если вы не хотите получить указанные документы в настоящий момент, закон предусматривает для вас право направления заказной почтой запроса на их получение в течение 60 дней с момента подписания договора аренды, и владелец обязан предоставить такую документацию в течение 30 дней посредством заказной почты или личного вручения с подписанным подтверждением получения арендатором. (См. Дополнение, раздел 3, положение 4 «Другие повышения арендной платы», «Модернизация отдельной квартиры.)**

Объекты модернизации

A. **Ремонт ванной комнаты (отметьте все подходящие варианты)**

[X] Восстановительный ремонт (если вы выбираете данное поле, вам не нужно отмечать отдельные объекты модернизации)

ИЛИ

[X] Отдельные объекты модернизации
(Отметьте все подходящие варианты.)

[X] Раковина
[X] Душевая
[X] Туалет
[X] Ванна
[X] Водопроводная система
[X] Шкафы
[X] Тумба под раковиной
[X] Плитка на полу и (или) на стенах
[X] Другое (укажите) X Итого стоимость материалов и работы X

* Общая сумма увеличения арендной платы (1/40 или 1/60 часть) **(A)**

B. **Ремонт кухни (отметьте все подходящие варианты)**

[X] Восстановительный ремонт (если вы выбираете данное поле, вам не нужно отмечать отдельные объекты модернизации)

ИЛИ

[X] Отдельные объекты модернизации
(Отметьте все подходящие варианты.)

[X] Раковина
[X] Плита
[X] Холодильник
[X] Посудомоечная машина
[X] Шкафы
[X] Водопроводная система
[X] Плитка на полу и (или) на стенах
[X] Рабочие поверхности
[X] Другое (укажите) X Итого стоимость материалов и работы X

* Общая сумма увеличения арендной платы (1/40 или 1/60 часть) **(B)**

C. **Другое (отметьте все подходящие варианты)**

[X] Двери
[X] Окна
[X] Батареи
[X] Осветительные приборы
[X] Электротехнические работы
[X] Гипсокартон
[X] Другое (укажите) X Итого стоимость материалов и работы X

* Общая сумма увеличения арендной платы (1/40 или 1/60 часть) **(C)**

$ X

Общая сумма увеличения арендной платы в связи с модернизацией отдельной квартиры Сумма (A), (B) и (C)

* 1/40 часть, если в здании не более 35 жилых единиц. 1/60 часть, если в здании более 35 квартир.

Документ предоставляется исключительно в информационных целях.

6. Новая арендная плата, регулируемая законодательством $____X____

*6A. Льготная арендная плата (если взимается) $____X____ $____X____ (укажите 6 или 6A)

7. Доплата за кондиционер: $____X____

8. Доплата за электронные и бытовые приборы (установленные арендатором стиральная машина, сушилка, посудомоечная машина) $____X____

9. Плата за дополнительные услуги (например, гараж) $____X____

10. Другое (укажите:____X____) $____X____

11. Итого новая арендная плата арендатора $____X____

* Если взимается «льготная арендная плата», см. пункт 20 настоящего Дополнения.

[X] (B) На момент выезда последнего арендатора данная квартира являлась рент-контрольной. Настоящий арендатор является первым арендатором, к которому применяется стабилизация арендной платы, и согласованный размер арендной платы, указанный в договоре аренды, к которому прилагается данное Дополнение, составляет __X__ долларов.
Владелец вправе взимать с первого арендатора, уплачивающего регулируемую арендую плату, рыночную арендную плату. Первая арендная плата, взимаемая с первого арендатора, уплачивающего регулируемую арендную плату, становится первоначальной арендной платой, регулируемой законодательством, по квартире, в отношении которой действует система регулирования арендной платы. При этом, если у арендатора есть основания полагать, что указанная арендная плата превышает справедливую рыночную арендную плату, арендатор вправе подать в Жилищно-коммунальную администрацию Апелляцию по установлению справедливой рыночной арендной платы (Fair Market Rent Appeal). Владелец обязан предоставить арендатору уведомление о праве на подачу такой апелляции по форме RR-1, предусмотренной Жилищно-коммунальной администрацией. Уведомление должно быть направлено заказной почтой. У арендатора есть всего 90 дней после отправки владельцем такого уведомления арендатору заказным письмом для подачи жалобы. В противном случае арендная плата, указанная в регистрационной форме, является первоначальной арендной платой, регулируемой законодательством.

[X] (C) Арендная плата по данной квартире является первоначальной или реструктуризированной арендной платой в соответствии с государственной программой. (Укажите программу____X____) $__X__.

-или-

[X] (D) Другое____X____ $__X__.

(Укажите: например, рыночная или «первая» арендная плата после ремонта отдельной квартиры, в результате которого наружные размеры квартиры были существенно изменены.)

Раздел 2. Настоящий раздел подлежит заполнению в отношении договоров о продлении срока аренды или вновь заключенных договоров аренды

Дополнение к договору аренды жилого помещения:

____X____

____X____

(Адрес жилого помещения и номер квартиры печатными буквами)

Дата начала аренды: ____X____ Дата окончания аренды: ____X____

Дата договора аренды: ____X____

Указанный в договоре аренды арендатор настоящим подтверждает одновременное получение настоящего дополнения к договору аренды в отношении жилого помещения, указанного выше.

____X____
Имя (имена) арендатора(-ов) печатными буквами

____X____
Подпись(-и) и дата

Под угрозой предусмотренных законом штрафных санкций, владелец жилого помещения настоящим подтверждает, что настоящее дополнение было предоставлено арендатору одновременно с подписанием договора аренды, и что предоставленная владельцем информация в настоящем документе является достоверной и соответствует его документам.

____X____
Имя владельца или агента владельца печатными буквами

____X____
Подпись и дата

Документ предоставляется исключительно в информационных целях.

Раздел 3. ПОЛОЖЕНИЯ

ВВЕДЕНИЕ

Данное Дополнение выдается Жилищно-коммунальной администрацией штата Нью-Йорк (DHCR) на основании Закона о чрезвычайных мерах по защите арендаторов (ETPA) и Положений о защите арендаторов (Tenant Protection Regulations, TPR). В нем изложена общая информация для арендаторов и владельцев об их основных правах и обязанностях согласно Положениям о защите арендаторов.

Данное Дополнение включает не все правила, применимые к квартирам, в отношении которых действует стабилизация арендной платы. Его положения носят исключительно информационный характер и не являются частью договора аренды и не изменяют его. Однако настоящие положения должны прилагаться к договору аренды в качестве дополнения. Оно никоим образом не заменяет собой и не изменяет более точные или полные разделы Закона о чрезвычайных мерах по защите арендаторов, Положений о защите арендаторов, любых приказов Жилищно-коммунальной администрации и любых приказов Совета по нормированию арендной платы, которые регулируют данные отношения аренды.

В Приложении перечислены организации, которые могут предоставить помощь арендаторам и владельцам, имеющим вопросы, жалобы или просьбы касательно предметов, оговариваемых настоящим Дополнением.

Арендаторы должны хранить экземпляр данного Дополнения и любых подписанных ими договоров аренды.

1. ДИРЕКТИВЫ О ПОВЫШЕНИИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРАМ О ПРОДЛЕНИИ СРОКА АРЕНДЫ

Владелец вправе повысить арендую плату при продлении арендатором срока аренды («договор о продлении срока аренды»). Каждый год Совет по нормированию арендной платы с 1 октября устанавливает процент максимально разрешенного повышения по сравнению с предыдущим размером арендной платы по состоянию на 30 сентября для договоров аренды, которые начнут действовать в течение года, на который распространяется директива. Дата начала аренды определяет применение тех или иных директив.

Такие директивы предусматривают повышение арендной платы для договоров о продлении срока аренды. Арендатор, продлевающий срок аренды, имеет право выбрать длительность аренды. Для продления аренды на 1 год или 2 года установлены разные процентные ставки. Директивы могут включать дополнительные положения, например положения о дополнительной корректировке на основании низкой арендной платы. Более подробную информацию см. в Информационных бюллетенях DHCR № 31, 31a и 31b.

2. ПОВЫШЕНИЯ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ НЕЗАНЯТОГО ЖИЛЬЯ

Владелец имеет право повысить предыдущий размер регулируемой законом арендной платы при заключении договора аренды с новым арендатором («договор аренды незанятого жилья»). Арендная плата, регулируемая законом и действующая непосредственно перед заключением нового договора аренды, может быть увеличена на суммы, установленные законодательством для увеличения платы по вновь заключенным договорам, в следующем порядке.

Если договор аренды незанятого жилья заключается на срок 2 года, повышение составляет 20% от предыдущего размера регулируемой законом арендной платы; или если договор аренды незанятого жилья заключается на срок 1 год, повышение составляет 20% от предыдущего размера регулируемой законом арендной платы за вычетом суммы, которая равняется разнице между:

a) рекомендацией Совета по нормированию арендной платы в отношении договоров о продлении аренды на 2 года, применяемой к предыдущему размеру регулируемой законом арендной платы, и

b) рекомендацией Совета по нормированию арендной платы, в отношении договоров о продлении срока аренды на 1 год, применяемой к предыдущему размеру регулируемой законом арендной платы.

Законом об арендной плате 2015 года изменен размер компенсации за повышение арендной платы, которое владелец может взимать сверх арендной платы, регулируемой законодательством, в случае если арендатор незанятого жилья уплачивает льготную арендную плату. Если арендатор незанятого жилья уплачивает льготную арендную плату, повышение арендной платы при аренде незанятого жилья, которое может быть применено к установленной законом арендной плате, уплачиваемой арендатором незанятого жилья, ограничивается 5% (если последний договор аренды был заключен менее двух лет назад), 10% (менее трех лет назад), 15% (менее четырех лет назад) и 20% (если договор заключен четыре года назад или ранее).

Если предыдущий размер регулируемой законом арендной платы составлял менее 300 долларов, суммарное повышение при аренде незанятого жилья рассчитывается так, как показано выше, **плюс** дополнительно добавляется 100 долларов. Если предыдущая арендная плата, регулируемая законодательством, составляла не менее 300 долларов, но не более 500 долларов, ни в каком случае повышение арендной платы по вновь заключенному договору аренды не может составлять менее 100 долларов.

Постановление Совета по нормированию арендной платы может предусматривать дополнительную компенсацию на повышение арендной платы, которая является дополнением к предусмотренному законодательству повышению арендной платы, которое вправе взимать владелец. Арендодатель имеет право выбрать срок действия договора аренды незанятого жилья: 1 или 2 года. Дополнительную информацию см. в Информационных бюллетенях DHCR № 5, 31, 31a и 31b.

В соответствии с Законом об арендной плате (Rent Act) 2011 года, вступившим в силу 24 июня 2011 года, владельцы могут начислять и взимать не более 1 (одного) повышения арендной платы при аренде незанятого жилья за календарный год (с 1 января по 31 декабря).

3. ЗАЛОГОВЫЕ ДЕПОЗИТЫ

Владелец имеет право требовать внесения залогового депозита в размере, не превышающем арендную плату за один месяц. Однако если текущий арендатор вселился в квартиру до даты, с которой к квартире стала впервые применяться стабилизация арендной платы, и владелец принял в качестве залога сумму, превышающую арендную плату за один месяц, владелец имеет право и далее удерживать залоговый депозит в размере, не превышающем арендную плату за два месяца, только в отношении такого арендатора. При повышении арендной платы владелец имеет право потребовать внесения дополнительной суммы для доведения залогового депозита до полного размера повышенной арендной платы, на получение которой владелец имеет право.

Залоговый депозит подлежит зачислению на процентный трастовый счет в банковской организации на территории штата Нью-Йорк. Арендатор имеет право вносить начисленные проценты в счет арендной платы, оставлять их в банке или получать ежегодно. Дополнительную информацию см. в Информационном бюллетене DHCR № 9.

Документ предоставляется исключительно в информационных целях.

4. ПРОЧИЕ ВИДЫ ПОВЫШЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

В дополнение к повышению согласно рекомендациям и нормативному повышению при аренде незанятого жилья арендная плата также может быть повышена на постоянной основе на следующих основаниях:

(A) **Модернизация отдельной квартиры.** Если владелец устанавливает новый электронный или бытовой прибор или производит модернизацию квартиры, владелец может иметь право на повышение арендной платы на основании установки такого бытового прибора или произведения модернизации. Если квартира занята арендатором, владелец может получить повышение арендной платы в связи с модернизацией отдельной квартиры только в том случае, если арендатор даст письменное согласие на оплату повышения за ремонт. В случае если такая квартира свободна от арендатора, его согласие не требуется.

В соответствии с Законом об арендной плате 2011 года, вступившим в силу 24 сентября 2011 года, в зданиях, в которых расположено более 35 квартир, владелец имеет право на повышение арендной платы на постоянной основе, равное 1/60 части от стоимости модернизации отдельной квартиры (IAI). Владельцы зданий, включающих 35 квартир или менее, могут вводить повышение арендной платы на постоянной основе, равное 1/40 части от стоимости модернизации отдельной квартиры в соответствии с предусмотренным ранее.

Например, если в незанятой квартире в здании на 100 квартир установлена новая посудомоечная машина стоимостью 900 долларов, арендная плата может быть увеличена на 15 долларов (1/60 часть от 900 долларов). Установка такого же прибора в здании на 20 квартир приведет к повышению арендной платы на 22,50 доллара (1/40 часть от 900 долларов). Сумма повышения, которая применяется в отношении квартиры без арендаторов, прибавляется к разрешенной арендной плате после применения нормативного повышения при аренде незанятого жилья, а не до такого нормативного повышения. (Более подробную информацию см. в Информационном бюллетене № 12.)

Согласно Поправкам к своду законов об арендной плате от 2014 года, Дополнение к договору аренды от DHCR, предлагаемое арендаторам, заключающим договор аренды незанятого жилья, должно содержать уведомление арендатора о его праве потребовать от владельца заказным письмом предоставления сопроводительной документации касательно модернизации отдельной квартиры (Individual Apartment Improvements, IAI) в момент предложения договора аренды или в течение 60 дней с даты его подписания, и такая документация должна быть направлена арендатору заказной почтой. Владелец обязан предоставить такую документацию в течение 30 дней с момента получения запроса посредством личного вручения или заказным письмом. Арендатор, которому не предоставлена такая документация по требованию, имеет право подать жалобу по форме RA-90 ETPA «Жалоба арендатора на непродление договора аренды владельцем и/или непредоставление владельцем экземпляра подписанного договора аренды» (Tenant's Complaint of Owner's Failure to Renew Lease and/or Failure to Furnish a copy of a Signed) Leaseдля получения приказа Жилищно-коммунальной администрации, требующего предоставить сопроводительную документацию касательно модернизации отдельной квартиры. (См. раздел 1 Дополнения, «Модернизация отдельной квартиры».)

(B) **Капитальный ремонт (Major Capital Improvements, MCI)**: владелец имеет право на повышение арендной платы за капитальный ремонт в пределах всего здания, например за замену котла или новый водопровод и канализацию. Законом об арендной плате 2015 года от DHCR требуется рассчитывать размер арендной платы на основании восьмилетнего периода амортизации для зданий с 35 или менее квартирами и девятилетнего периода для зданий с более чем 35 квартирами. Владелец не обязан получать согласие арендатора. Арендаторам вручается уведомление о заявлении владельца, и они имеют право оспорить заявление о капитальном ремонте на определенных основаниях. Дополнительную информацию см. в Информационном бюллетене DHCR № 24.

(C) **Затруднительные обстоятельства**: владелец может подать заявление на повышение арендной платы для всех квартир, к которым применяется стабилизация арендной платы, на основании затруднительных обстоятельств, в следующих случаях:

1. Размера арендной платы недостаточно для поддержания владельцем приблизительно одинакового среднего чистого годового дохода в течение текущего трехлетнего периода по сравнению с чистым годовым доходом, который был в среднем преобладающим в течение периода с 1968 по 1970 год включительно или в течение первых трех лет эксплуатации здания, если оно было построено после 1968 года, или же в течение первых трех лет нахождения здания в собственности данного владельца, если владелец не может получить сведения касательно 1968-1970 годов.
2. Годовой валовый доход от арендной платы не превышает годовые операционные издержки на сумму, равную не менее 5% такого валового дохода.

Если заявление на повышение арендной платы на основании капитального ремонта или затруднительных обстоятельств будет удовлетворено, владелец имеет право начислять повышение в течение срока текущей аренды только в том случае, если договор аренды содержит положение, прямо разрешающее владельцу такие действия.

Повышение на основании капитального ремонта не может превышать 15% за любой 12-месячный период. Любая сумма повышения, одобренная Жилищно-коммунальной администрацией, которая превышает это годовое ограничение, может быть потребована к оплате в течение последующих лет.

5. РЕГИСТРАЦИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

(A) **Первоначальная регистрация**

Владелец обязан зарегистрировать арендную плату за квартиру и предоставляемые услуги в Жилищно-коммунальной администрации в течение 90 дней с момента, когда квартира впервые попадает под действие Закона о стабилизации арендной платы (Rent Stabilization Law, RSL). Для завершения процесса регистрации арендной платы владелец должен вручить арендатору копию заявления о регистрации. Арендатор имеет право оспорить правильность условий аренды, указанных в заявлении о регистрации, в течение 90 дней со дня получения заказного письма с экземпляром заявления о регистрации для арендатора.

(B) **Ежегодная регистрация**

Ежегодное обновление первоначальной регистрации должно быть подано в Жилищно-коммунальную администрацию до 31 июля и должно включать информацию по состоянию на 1 апреля каждого года. На момент подачи такого документа владелец обязан предоставить каждому арендатору копию такого документа. Ежегодно регистрируемые суммы арендной платы можно оспорить, подав в Жилищно-коммунальную администрацию «*Жалобу арендатора на завышенную арендную плату и/или чрезмерно высокий залоговый депозит*» (*Tenant's Complaint of Rent Overcharge and/or Excess Security Deposit*) (форма RA-89 DHCR). Как правило, период проверки предыдущей арендной платы ограничивается предыдущими 4 годами до подачи жалобы. Однако Поправки к своду законов об арендной плате от 2014 года предусматривают определенные исключения, включая предшествующие данные касательно льготной арендной платы.

Документ предоставляется исключительно в информационных целях.

(C) **Штрафные санкции**
Если владелец не осуществит регистрацию, он не сможет подавать заявления на повышение арендной платы и взимать повышение до осуществления регистрации, кроме повышений арендной платы, которые были разрешены до нарушения обязательства по регистрации. При этом возмещение ущерба в тройном размере не применяется к владельцу, который взимает повышение арендной платы при нарушении обязательства по регистрации в том случае, если такое взимание платы квалифицируется как завышенное исключительно на основании несвоевременного или не поданного надлежащим образом первоначального или ежегодного заявления о регистрации. В случае несвоевременной подачи владельцем заявления о регистрации любые повышения арендной платы, которые были применены до поздней регистрации, но были бы законными, если бы владелец своевременно и надлежащим образом зарегистрировал их, не считаются завышенными.

6. ДОГОВОРЫ О ПРОДЛЕНИИ СРОКА АРЕНДЫ

Арендатор имеет право на продление срока аренды с учетом некоторых исключений (см. пункт 10 настоящего Дополнения, «Основания для отказа владельца в продлении срока аренды»).

Владелец должен как минимум за 90 дней, но не более чем за 120 дней до истечения срока действия договора аренды первым подписать договор о продлении аренды RTP-8 по Закону о чрезвычайных мерах по защите арендаторов, поставить дату и отправить его заказным письмом арендатору. В этом уведомлении арендатору также должно быть предложено выбрать 1- или 2-летнюю аренду с учетом разрешенного рекомендациями повышения. После получения уведомления у арендатора есть 60 дней для принятия предложения владельца и возвращения предложения владельцу заказным письмом.

Любые договоры о продлении аренды должны быть заключены на тех же условиях, что и истекший договор аренды, кроме суммы арендной платы и срока аренды, причем полностью оформленный экземпляр такого договора должен быть предоставлен арендатору в течение 30 дней с момента получения владельцем подписанного арендатором договора о продлении аренды или формы продления аренды. Если владелец не вернет арендатору экземпляр такой полностью оформленной формы договора о продлении аренды в течение 30 дней с момента получения подписанного договора о продлении аренды от арендатора, арендатор несет ответственность за уплату новой арендной платы и имеет право подать «*Жалобу арендатора на непродление договора аренды владельцем и/или непредоставление владельцем экземпляра подписанного договора аренды*» (форма RA-90 ETPA DHCR). Жилищно-коммунальная администрация обяжет владельца предоставить экземпляр договора о продлении аренды или формы продления аренды. Если владелец не выполнит это обязательство в течение 20 дней, владелец не будет иметь права на получение разрешенного рекомендациями повышения арендной платы.

В случае если арендатор желает остаться в жилом помещении после окончания срока аренды, арендатор не вправе отказываться от подписания надлежащего договора о продлении срока аренды. Если арендатор откажет в подписании надлежащего договора о продлении аренды, против него (нее) может быть начат судебный процесс о выселении.

Владелец может включить в договор о продлении аренды следующие положения, даже если они не были включены в предыдущий договор аренды с арендатором:

(A) Арендная плата может быть скорректирована владельцем на основании постановлений Совета по нормированию арендной платы или Жилищно-коммунальной администрации.

(B) Если владелец или договор аренды дают разрешение на передачу жилья в субаренду или переуступку прав, владелец имеет право взимать надбавку за субаренду или переуступку, при условии, что основной договор аренды является договором о продлении аренды. При этом такая надбавка за субаренду может взиматься даже в том случае, если соответствующее положение не включено в договор о продлении срока аренды (Субаренда описана в пункте 9 данного Дополнения)

(C) Если генеральный прокурор (Attorney General) на основании раздела 352-eee Общего закона о предпринимательской деятельности (General Business Law) принял решение о подаче плана выселения (Eviction Plan) с целью передачи здания в собственность кооператива или кондоминиума, может быть добавлено положение о возможности аннулирования договора аренды по истечении 3-летнего периода после вступления в силу вышеуказанной Программы. (Владелец обязан уведомить арендатора как минимум за 90 дней о том, что 3-летний период истек или скоро истекает.)

(D) В случае подачи владельцем Ходатайства об исключении жилья из области действия законодательного контроля (Owner's Petition for Decontrol, OPD) может быть включен пункт, предусматривающий, что договор аренды утрачивает свою силу через 60 дней после принятия Жилищно-коммунальной администрацией постановления об исключении жилья из области действия законодательного контроля или, если в отношении такого постановления подано Ходатайство об административном пересмотре (Petition for Administrative Review, PAR), в течение 60 дней с даты выдачи приказа Жилищно-коммунальной администрации, отклоняющего Ходатайство об административном пересмотре или отказывающего в его рассмотрении (см. пункт 17 настоящего Дополнения, «Продление срока договора аренды в период рассмотрения отмены ограничений по арендной плате в связи с высоким доходом»).

7. ПРАВА ПРАВОПРЕЕМСТВЕННОСТИ ПО ДОГОВОРУ О ПРОДЛЕНИИ АРЕНДЫ

Если арендатор на постоянной основе освободил квартиру на момент предложения о продлении аренды, члены семьи, жившие с арендатором в квартире, которая являлась их основным местом жительства в течение как минимум двух лет непосредственно перед таким освобождением жилья на постоянной основе (один год для членов семьи, являющихся пожилыми лицами и инвалидами) или с момента начала аренды или отношений, если эти сроки меньше указанного периода, имеют право на заключение договора о продлении аренды.

Термин «член семьи» включает супруга(-у), сына, дочь, пасынка, падчерицу, отца, мать, отчима, мачеху, брата, сестру, дедушку, бабушку, внука, внучку, тестя или свекра, тещу или свекровь, зятя или невестку арендатора.

Термин «член семьи» может также включать любых других лиц, живущих вместе с арендатором в квартире как в своем основном месте жительства и способных доказать эмоциональную и финансовую связь и взаимозависимость между таким лицом и арендатором. Примеры рассматриваемых доказательств при определении наличия такой эмоциональной и финансовой связи и взаимозависимости указаны в Положениях о защите арендаторов. О правах правопреемственности по договору о продлении аренды также подробно рассказывается в Информационном бюллетене DHCR № 30.

Документ предоставляется исключительно в информационных целях.

8. УСЛУГИ

Перед подачей жалобы о недопоставке услуг в Жилищно-коммунальную администрацию следует направить владельцу или управляющему агенту письменное уведомление, **НО** такое уведомление не является обязательным. Однако владельцам, не получившим от арендатора предварительное письменное уведомление, будет дано дополнительное время для реакции на жалобу, поданную в Жилищно-коммунальную администрацию. Заявления об отсутствии отопления или горячего водоснабжения должны сопровождаться отчетом соответствующего муниципального органа.

В случае возникновения любой чрезвычайной ситуации предварительное письменное уведомление не требуется. К таким ситуациям, среди прочего, относятся: приказ об освобождении жилья (уведомление за 5 дней), пожар (уведомление за 5 дней), отсутствие водоснабжения во всей квартире, отсутствие работающего туалета, разрушившийся или разрушающийся потолок или стены, разрушающийся пол, отсутствие отопления / горячего водоснабжения во всей квартире (требуется нарушение), сломанный или нерабочий замок на входной двери квартиры, все лифты в нерабочем состоянии, отсутствие электричества во всей квартире, окно к пожарному выходу (не открывается), течь воды (льющаяся вода или намокшая электрическая арматура), разбитое (не треснутое) стекло в окне, неисправные/непригодные к эксплуатации запасные выходы, неисправный кондиционер (летний сезон). Жалобы, поданные в Жилищно-коммунальную администрацию в виде соответствующей формы, содержащей любые из вышеприведенных чрезвычайных условий, будут считаться первоочередными и будут рассматриваться максимально быстро. **Для подачи жалобы в отношении каких-либо проблем, не входящих в перечень чрезвычайных ситуаций, арендаторам рекомендуется использовать отдельную форму Жилищно-коммунальной администрации.**

Некоторые условия, примеры которых изложены в Положениях о защите арендаторов, имеющие лишь минимальное воздействие на арендаторов, не влияют на использование и комфортабельность помещения и могут существовать, невзирая на регулярное обслуживание. Такие условия не являются основанием для признания недопоставки необходимых услуг. При определении незначительного характера какого-либо условия может быть учтен период времени, в течение которого непредоставление спорной услуги не вызывало жалоб. Для этой цели период в 4 года или более считается косвенным доказательством того, что условие является незначительным.

Сумма снижения арендной платы, установленная приказом Жилищно-коммунальной администрации, уменьшается на сумму кредита, скидки или взаимозачета по уплате арендной платы, полученных арендатором на основании раздела 235-b Закона о недвижимости (Real Property Law) («Гарантия пригодности для проживания» (Warranty of Habitability)) и относящейся к одному или нескольким условиям, упомянутым в приказе Жилищно-коммунальной администрации. Более подробную информацию см. в Информационных бюллетенях Жилищно-коммунальной администрации № 3, 14 и 37.

9. СУБАРЕНДА И ПЕРЕУСТУПКА ПРАВ:

Арендатор имеет право сдать свою квартиру в субаренду, даже если сдача в субаренду запрещена в договоре аренды, при условии, что арендатор строго исполняет положения раздела 226-b Закона о недвижимом имуществе. В отношении арендаторов, которые не исполняют эти требования, может быть начат судебный процесс о выселении. Решение о соблюдении положений раздела 226-b выносится не Жилищно-коммунальной администрацией, а судом соответствующей юрисдикции. Если арендатор, занимающий квартиру на основании договора о продлении аренды, сдает свою квартиру в субаренду, владелец может взимать с арендатора компенсацию за субаренду, предусмотренную Советом по нормированию арендной платы. Обязательство по уплате такой надбавки может быть передано субарендатору. При этом по окончании срока действия договора субаренды арендная плата, регулируемая законодательством, подлежит уменьшению до суммы арендной платы, регулируемой законодательством, без надбавки за субаренду. Повышение арендной платы является надбавкой, предусмотренной Советом по нормированию арендной платы, которая определяется в зависимости от начала действия договора о продлении аренды арендатором и вступает в силу в момент сдачи в субаренду. Если арендатор, занимающий квартиру на основании договора аренды незанятого жилья, сдает квартиру в субаренду, владелец не имеет права на какое бы то ни было повышение арендной платы в течение действия субаренды.

Арендатор, сдающий свою квартиру в субаренду, имеет право взимать с субарендатора арендную плату, разрешенную согласно Закону о чрезвычайных мерах по защите арендаторов, и может взимать доплату в размере 10% в пользу арендатора только в том случае, если сдаваемая в субаренду квартира полностью обставлена мебелью арендатора. В случае если арендатор взимает с субарендатора какую-либо дополнительную арендную плату сверх вышеуказанной дополнительной суммы и надбавки за субаренду, арендатор обязан выплатить субарендатору штраф в трехкратном размере такой превышающей суммы, а также может быть обязан выплатить проценты и сумму оплаты услуг адвоката. В отношении арендатора также может быть начат судебный процесс о выселении.

Переуступка прав по договору аренды

При переуступке прав арендатор передает все свои права и обязанности по договору аренды на весь оставшийся срок действия договора другому лицу (правопреемнику) и отказывается от всех своих прав на повторное занятие данной квартиры.

В соответствии с положениями раздела 226-b Закона о недвижимом имуществе арендатор не вправе совершить переуступку своего договора аренды без предварительного письменного согласия владельца, кроме случаев, когда договор аренды прямо предусматривает обратное. Если владелец соглашается на переуступку прав по договору аренды, владелец имеет право потребовать от правопреемника компенсации, связанной с арендой незанятого жилья, то есть арендной платы, которую мог бы получить владелец, если бы данный договор о продлении аренды был договором аренды незанятого жилья. Такая компенсация за незанятое жилье останется частью регулируемой законом арендной платы в отношении всех последующих договоров о продлении аренды. Повышение арендной платы является компенсацией за незанятое жилье, которая применяется с момента начала действия договора о продлении аренды арендатором и вступает в силу в момент переуступки прав.

Владелец не обязан иметь достаточные основания для отказа в согласии на переуступку прав. Однако в случае если владелец отказывает в предоставлении такого согласия без каких-либо на то оснований, владелец обязан освободить арендатора от обязательств по оставшейся части договора аренды, если арендатор требует такого освобождения при условии направления владельцу уведомления за 30 дней.

Если владелец откажет в согласии на переуступку прав, имея на то достаточные основания, арендатор не может совершить переуступку, и владелец не обязан освобождать арендатора от обязательств по договору аренды. Дополнительную информацию см. в Информационном бюллетене Жилищно-коммунальной администрации № 7.

10. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОТКАЗА ВЛАДЕЛЬЦА В ПРОДЛЕНИИ СРОКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Пока арендатор платит законную арендную плату, на которую имеет право владелец, арендатор имеет право оставаться в квартире, за исключением наличия особых оснований, предусмотренных Законом о чрезвычайных мерах по защите арендаторов и Положениями о защите арендаторов. Владелец не имеет права беспокоить арендатора, намеренно предпринимая действия, призванные заставить арендатора выехать из занимаемой квартиры.

Ниже приведен неисчерпывающий перечень оснований для выселения:

Документ предоставляется исключительно в информационных целях.

Без согласия Жилищно-коммунальной администрации владелец может отказать в продлении аренды и подать в суд по гражданским делам иск о выселении по истечении срока действия договора аренды по одному из нижеуказанных оснований:

(A) арендатор отказывается подписать надлежащий договор о продлении аренды, предложенный владельцем;

(B) арендатор не использует квартиру в качестве своего основного места проживания. Владелец должен письменно уведомить арендатора как минимум за 90 дней, но не больше чем за 120 дней до истечения срока аренды о своем намерении не продлевать аренду.

При условии согласия Жилищно-коммунальной администрации владелец может отказать в продлении срока аренды по одному из нижеприведенных оснований:

(A) владелец действительно желает занять квартиру с целью сноса здания и строительства нового здания;

(B) владельцу необходима квартира или земельный участок для использования в целях ведения своей хозяйственной деятельности;

(C) владелец действительно желает получить квартиру в свое личное пользование или в личное пользование своих ближайших родственников;

(D) здание находится во владении больницы, женского или мужского монастыря, психиатрической больницы, государственного учреждения, института, школы, общежития или учреждения, осуществляющего свою деятельность исключительно в благотворительных или образовательных целях, которые нуждаются в квартире для использования в качестве жилого или нежилого помещения в своих благотворительных или образовательных целях; или

(E) на других основаниях, не противоречащих целям Закона о чрезвычайных мерах по защите арендаторов и Положений о защите арендаторов.

Арендатору будет направлена копия заявления владельца, которое арендатор может оспорить. В случае одобрения заявления владельца владелец вправе подать в суд по гражданским делам иск о возбуждении процедуры выселения.

11. ВЫСЕЛЕНИЕ В ТЕЧЕНИЕ СРОКА ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Владелец может подать в суд по гражданским делам иск о выселении арендатора в течение срока действия договора аренды на основаниях, указанных в Законе о чрезвычайных мерах по защите арендаторов и Положениях о защите арендаторов.

Ниже приведен неисчерпывающий перечень оснований для выселения:

(A) арендатор не платит арендную плату;

(B) арендатор нарушает какое-либо существенное обязательство аренды;

(C) арендатор причиняет неудобства или содействует их причинению;

(D) арендатор неправомерно использует или занимает квартиру;

(E) арендатор необоснованно отказал владельцу в доступе в квартиру для проведения необходимого ремонта или модернизации в соответствии с законодательством или разрешением Жилищно-коммунальной администрации, а также для проверки или показа квартиры. В целях предоставления арендатору возможности присутствовать на проверке или показе владелец обязан направить арендатору уведомление о проверке или показе не менее чем за 5 дней до такой проверки или показа для согласования удобного времени для собственника и арендатора. От арендатора нельзя требовать разрешить доступ для проверки или показа, если такое требование противоречит договору аренды.

(F) Арендатор занимает квартиру, расположенную в кооперативе или кондоминиуме согласно плану выселения. (См. подпункт (C) пункта 6 настоящего Дополнения, «Продление срока договора аренды».) Арендатора, не приобретающего квартиру на основании плана о невыселении, нельзя выселить, за исключением выселения на основаниях, указанных в пунктах (A) — (E) выше.

Арендаторы предупреждаются, что нарушение санитарных, гигиенических норм и норм безопасности законов об эксплуатации зданий или допущение таких нарушений членом семьи или гостем может быть основанием для подачи судебного иска владельцем.

12. ПЕРЕВОД ЖИЛЬЯ В СОБСТВЕННОСТЬ КООПЕРАТИВА ИЛИ КОНДОМИНИУМА

На арендаторов, не приобретающих свою квартиру по плану о невыселении при смене собственности, продолжает распространяться защита в виде стабилизации арендной платы. Перевод зданий в другую форму собственности регулируется генеральным прокурором штата Нью-Йорк. Любой план перевода здания в статус кооператива или кондоминиума, принятый к рассмотрению офисом генерального прокурора штата Нью-Йорк, должен включать подробную информацию о правах и средствах защиты арендатора. Информационную брошюру об общих условиях перевода зданий в другую форму собственности можно получить в офисе генерального прокурора штата Нью-Йорк.

Пожилые лица или инвалиды, проживающие в здании, которое переводится в собственность кооператива или кондоминиума на основании плана выселения, имеют право на освобождение от требования приобретения своей квартиры для того, чтобы продолжать занимать квартиру. Такое освобождение предоставляется пожилым людям и инвалидам, нарушения здоровья которых предположительно являются постоянными, что не позволяет им заняться какой-либо существенной трудовой деятельностью. План перевода здания в другую форму собственности, принятый к рассмотрению офисом генерального прокурора штата Нью-Йорк, должен содержать подробную информацию об этом освобождении.

13. ПРОГРАММА ОСВОБОЖДЕНИЯ ПОЖИЛЫХ ЛЮДЕЙ И ИНВАЛИДОВ ОТ ПОВЫШЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Арендаторы или их супруги в возрасте 62 лет или старше или являющиеся лицами с ограниченными возможностями, семейный уровень дохода которых не превышает установленный уровень дохода, могут иметь право на освобождение от повышения арендной платы на основании рекомендаций, на основании затруднительных обстоятельств, на основании капитального ремонта и от снижения арендной платы в связи с утвержденным Жилищно-коммунальной администрацией переводом на учет электропотребления на уровне отдельных квартир и в связи с ограничением при высокой арендной плате и высоком доходе, если муниципалитет утвердил такие освобождения. Такое освобождение касается только той части повышения, на которую арендная плата арендатора превышает одну треть «чистого» дохода семьи, и не применяется ни при каких обстоятельствах в связи с повышением на основании предоставления новых услуг или оборудования в квартире. Вопросы касательно программы освобождения пожилых людей от повышения арендной платы (Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE) и программы освобождения инвалидов от повышения арендной платы (Disability Rent Increase Exemption, DRIE) можно направлять Жилищно-коммунальной администрации.

Документ предоставляется исключительно в информационных целях.

Если пожилому лицу или лицу с ограниченными возможностями предоставляется освобождение от повышения арендной платы, владелец может получить от муниципалитета налоговый вычет по налогу на недвижимость в размере, равном сумме, от уплаты которой освобожден арендатор. Невзирая на какое-либо из вышеуказанных положений, пожилой человек или лицо с инвалидностью, освобожденные от повышения арендной платы, обязаны в полном объеме уплатить залоговый депозит в размере месячной арендной платы. Дополнительную информацию см. в Информационных бюллетенях Жилищно-коммунальной администрации № 20 и 21.

14. ОСОБЫЕ СЛУЧАИ И ИСКЛЮЧЕНИЯ

Некоторые специальные правила в отношении регулируемой арендной платы и необходимых услуг могут применяться в отношении вновь построенных зданий, которым предоставляется налоговая скидка или вычет, а также в отношении зданий, заселенных в соответствии с программами финансирования или ипотечного страхования города Нью-Йорка, штата Нью-Йорк или федеральными программами. Указанные в данном Дополнении правила могут не касаться расположенных в отелях квартир, в отношении которых действует стабилизация арендной платы. В Жилищно-коммунальной администрации можно получить отдельное Уведомление о правах проживания в отелях (Hotel Rights Notice), в котором содержится информация о базовых правах и обязанностях арендаторов и владельцев отелей согласно Закону о стабилизации арендной платы.

15. ОТМЕНА ОГРАНИЧЕНИЙ ПО АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ В СВЯЗИ С ВЫСОКИМ ДОХОДОМ

Законом об арендной плате 2015 года изменено **Пороговое значение для отмены ограничений по арендной плате (Deregulation Rent Threshold, DRT)** как для ограничений по арендной плате в связи с высоким доходом для квартир, не заселенных арендаторами, так и для отмены ограничений по арендной плате в связи с высоким доходом. DRT для обоих видов отмены ограничений было повышено до 2700 долларов и будет повышаться с 1 января 2016 года и затем ежегодно 1 января на величину в процентах, принятую Рекомендательным советом по арендной плате для данного населенного пункта в предыдущем году по договорам о продлении срока аренды на один год.

С момента выдачи приказа DHCR для квартир, в которых (1) проживают лица с общим годовым доходом более 200 000 долларов за каждый из предшествующих двух календарных лет и для которых (2) установленная законом арендная плата соответствует DRT, регулирование арендной платы прекращает свое действие («Отмена ограничений по арендной плате в связи с высоким доходом»). Закон о стабилизации арендной платы позволяет владельцу ежегодно подавать Ходатайство об отмене ограничений арендной платы при высоком доходе. В этом случае арендатор обязан указать всех лиц, использующих квартиру в качестве основного места жительства, кроме лиц, проживающих в квартире на временной основе, кроме сотрудников арендатора(-ов) и субарендаторов, а также предоставить подтверждающие документы, указывающие, что общий годовой доход превышает или не превышает 200 000 долларов за два предшествующих календарных года. В случае непредоставления арендатором необходимой информации в Жилищно-коммунальную администрацию будет принят приказ об отмене ограничений по арендной плате. В случае предоставления арендатором необходимой информации и подтверждения того, что общий годовой доход не превышал 200 000 долларов, Департамент налогообложения и финансов штата Нью-Йорк (NYS Department of Taxation and Finance) проведет проверку общего годового дохода всех лиц, проживающих в квартире, на предмет превышения суммы 200 000 долларов за каждый из двух предшествующих лет. **Владельцы не имеют права подавать формы подтверждения доходов (Income Certification Forms) и/или Ходатайство об ограничении арендной платы при высоком доходе в отношении квартиры, арендатор которой является пользуется правом освобождения пожилых людей от повышения арендной платы (SCRIE) или освобождения инвалидов от повышения арендной платы (DRIE).**

В соответствии с Законом об арендной плате 2011 года пороговые значения для отмены ограничений по арендной плате были изменены на 2500 долларов для арендной платы и на 200 000 долларов для годового дохода. До этого изменения пороговые значения были установлены в размере 2000 долларов для арендной платы и 175 000 для годового дохода. Датой вступления в силу отмены ограничений по арендной плате в связи с высоким доходом является 1 июля 2011 года, что означает, что такая отмена ограничений будет применяться в отношении заявлений, поданных в течение 2012 года, и не будет применяться в отношении заявлений, поданных до 1 июля 2011 года.

16. ОТМЕНА ОГРАНИЧЕНИЙ ПО АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ В СВЯЗИ С ВЫСОКИМ ДОХОДОМ В ОТНОШЕНИИ КВАРТИРЫ, НЕ ЗАНЯТОЙ АРЕНДАТОРОМ (HIGH RENT VACANCY DEREGULATION, HRVD)

Законом об арендной плате 2015 года изменено **Пороговое значение для отмены ограничений по арендной плате (Deregulation Rent Threshold, DRT)** как для ограничений по арендной плате в связи с высоким доходом для квартир, не заселенных арендаторами, так и для отмены ограничений по арендной плате в связи с высоким доходом. DRT для обоих видов отмены ограничений было повышено до 2700 долларов и будет повышаться с 1 января 2016 года и затем ежегодно 1 января на величину в процентах, принятую Рекомендательным советом по арендной плате для данного населенного пункта в предыдущем году по договорам о продлении срока аренды на один год.

Когда арендатор заселяется в незанятое жилье и арендная плата законным образом достигает порогового значения для отмены ограничений по арендной плате, к такому жилью может быть применено постоянное ограничение и, следовательно, устранение любого регулирования арендной платы.

Согласно Поправкам к своду законов об арендной плате от 2014 года, владелец должен вручить первому арендатору квартиры после применения к квартире дерегуляции Уведомление Жилищно-коммунальной администрации (HRVD-N). Уведомление должно содержать основание для отмены ограничений, сумму последней ограничиваемой арендной платы и расчет новой арендной платы, в отношении которой применяется отмена ограничений. Кроме того, владелец должен вручить арендатору копию поданного в Жилищно-коммунальную администрацию заявления о регистрации, где указан дерегулируемый статус и последний размер регулируемой законом арендной платы.

17. ДОГОВОРЫ О ПРОДЛЕНИИ АРЕНДЫ, ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ВО ВРЕМЯ РАССМОТРЕНИЯ ВОПРОСА ОБ ОТМЕНЕ ОГРАНИЧЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ВЫСОКИХ ДОХОДОВ

Если на рассмотрении Жилищно-коммунальной администрации находится ходатайство об отмене ограничений на основании высоких доходов, и владелец обязан предложить арендатору договор о продлении аренды, к форме договора о продлении аренды по Закону о чрезвычайных мерах по защите арендаторов (RTP-8 ETPA) может прилагаться отдельное дополнительное положение. При включении и вручении соответствующего приложения вместе с вышеуказанной формой, такой документ становится частью Уведомления и Договора о продлении срока аренды и вносит в него соответствующие изменения. Ниже приведен текст приложения, который не может быть изменен или заменен без одобрения Жилищно-коммунальной администрации.

УВЕДОМЛЕНИЕ АРЕНДАТОРА

В соответствии с разделом 5-а Закона о чрезвычайных мерах по защите прав арендаторов (ETPA) или раздела 26-504.3 Закона о стабилизации арендной платы, владелец инициировал рассмотрение Жилищно-коммунальной администрацией отмены ограничений по арендной плате в отношении Вашей квартиры путем подачи ходатайства об отмене ограничений по арендной плате в связи с высоким доходом (Petition by Owner for High Income Rent Deregulation)_____X_____ 20_X_ года.
(Дата)

Документ предоставлен исключительно в информационных целях

В настоящий момент данное ходатайство находится на рассмотрении Жилищно-коммунальной администрации. В случае если Жилищно-коммунальная администрация удовлетворит данное ходатайство об отмене ограничений, настоящий договор аренды подлежит аннулированию и прекратит свое действие по окончании 60 дней с даты принятия постановления об удовлетворении указанного ходатайства. В случае если вы подаете ходатайство об административном пересмотре постановления об отмене ограничений или вы уже подали такое ходатайство, и оно находится на рассмотрении Жилищно-коммунальной администрации на момент получения вами данного Уведомления, и такое ходатайство об административном пересмотре впоследствии отклонено или не удовлетворено, настоящий договор аренды подлежит аннулированию и прекратит свое действие по окончании 60 дней с даты принятия Жилищно-коммунальной администрацией постановления об отклонении или отказе в удовлетворении ходатайства об административном пересмотре.

После прекращения действия данного договора о продлении аренды незамедлительно прекращается ответственность сторон за дальнейшее выполнение условий, обязательств и положений данного договора о продлении аренды.

18. ДОПЛАТА ЗА КОНДИЦИОНЕР

Владельцы имеют право взимать доплату за использование кондиционеров воздуха с арендаторов, к которым применяется стабилизация арендной платы. Жилищно-коммунальная администрация издает ежегодное обновление Рабочего бюллетеня (Operational Bulletin), в котором устанавливаются законные доплаты на год. Одна сумма доплаты устанавливается для арендаторов, живущих в домах, где плата за электричество включена в арендную плату. Другая сумма доплаты устанавливается для арендаторов, которые платят за собственное потребление электричества. Такие доплаты не являются частью регулируемой законом арендной платы. (См. Рабочий бюллетень 84-4 и Информационный бюллетень № 27.)

19. ДОПЛАТЫ ЗА УСТАНОВЛЕННЫЕ АРЕНДАТОРОМ СТИРАЛЬНЫЕ, СУШИЛЬНЫЕ И ПОСУДОМОЕЧНЫЕ МАШИНЫ

Если иное не предусмотрено договором аренды, владельцы не обязаны позволять арендаторам устанавливать стиральные, сушильные или посудомоечные машины. Если арендатор просит у владельца разрешения установить такой прибор или приборы, как стационарные, так и переносные, а владелец дает свое согласие, владелец имеет право взимать доплату или доплаты. Жилищно-коммунальная администрация издает периодические обновления Рабочего бюллетеня, устанавливающие доплаты за стиральные, сушильные и посудомоечные машины. Для арендаторов, проживающих в зданиях, в которых плата за электроэнергию включена в арендную плату, устанавливаются суммы доплаты. Для арендаторов, оплачивающих потребление электроэнергии на индивидуальной основе, установлены другие суммы доплаты. Такие доплаты не становятся частью арендной платы. (См. Рабочий бюллетень 2005-1.)

20. ЛЬГОТНАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Льготная арендная плата — это арендная плата, которую владелец соглашается взимать в размере ниже регулируемой законом арендной платы, на которую владелец имеет право. Регулируемая законом арендная плата должна быть прописана в договоре аренды незанятого жилья и во всех последующих договорах о продлении аренды. Условия договора аренды могут влиять на право владельца прекратить действие льготной арендной платы. Если в договоре аренды содержится положение о том, что льготная арендная плата продолжает действовать в течение всего срока проживания, а не только конкретного срока аренды, то в договоре аренды льготная арендная плата не может быть отменена. Льготная арендная плата продолжает служить основой для дальнейших повышений арендной платы. Однако если в договоре аренды не предусмотрено и не содержится положение, поясняющее, устанавливается ли льготная арендная плата на определенный срок аренды или на весь срок проживания, то владелец может прекратить действие льготной арендной платы в момент заключения договора о продлении срока аренды. Обычно история сдачи в аренду за время, предшествующее 4-летнему периоду непосредственно перед подачей жалобы на завышенную плату, не рассматривается. Тем не менее, Поправки к своду законов об арендной плате от 2014 года предусматривают, что когда владелец называет взимаемую арендную плату «льготной», Жилищно-коммунальная администрация рассмотрит историю арендной платы и сдачи в аренду за период непосредственно перед установлением такой льготной арендной платы, даже если это произошло более 4 лет назад, чтобы убедиться в том, что более высокая «законная» арендная плата рассчитана правильно и является законной. (См. Информационный бюллетень № 40).

Законом об арендной плате 2015 года изменен размер компенсации за повышение арендной платы, которое владелец может взимать сверх арендной платы, регулируемой законодательством, в случае если арендатор незанятого жилья уплачивает льготную арендную плату. Если арендатор незанятого жилья уплачивает льготную арендную плату, повышение арендной платы при аренде незанятого жилья, которое может быть применено к установленной законом арендной плате, уплачиваемой арендатором незанятого жилья, ограничивается 5% (если последний договор аренды был заключен менее двух лет назад), 10% (менее трех лет назад), 15% (менее четырех лет назад) и 20% (если договор заключен четыре года назад или ранее).

21. ЯЗЫКОВОЙ ДОСТУП

Копии Дополнения представлены исключительно в информационных целях на языках, требуемых согласно Программе предоставления языковых (Language Access Plan) услуг Жилищно-коммунальной администрации. Их можно посмотреть на сайте www.nyshcr.org. Однако представление и оформление Дополнения должно быть выполнено на английском языке при заключении договора аренды незанятого жилья или договора о продлении аренды. Форма договора о продлении аренды DHCR RTP-8 ETPA должна быть представлена и оформлена исключительно на английском языке.

Документ предоставляется исключительно в информационных целях

Приложение

Некоторые учреждения, которые могут предоставить помощь

Жилищно-коммунальная администрация штата Нью-Йорк (DHCR)

Жилищно-коммунальная администрация — это государственное учреждение, уполномоченное применять Законы об арендной плате и обеспечивать их исполнение. Арендаторы могут обратиться в Жилищно-коммунальную администрацию, воспользовавшись нашим веб-сайтом: www.nyshcr.org или посетив один из наших Государственных информационных центров (Public Information Offices), указанных ниже.

Westchester District Rent Office
75 South Broadway
White Plains, New York 10601

Генеральный прокурор штата Нью-Йорк (Attorney General of the State of New York) — www.ag.ny.gov
120 Broadway, New York, NY 10271

Бюро защиты прав потребителей и борьбы с мошенничеством (Consumer Frauds and Protection Bureau)

- расследует и устанавливает запрет на мошеннические коммерческие действия, включая взимание излишней арендной платы и ненадлежащее использование залоговых депозитов владельцами.

Бюро по финансовым вопросам в сфере недвижимого имущества (Real Estate Financing Bureau)

- применяет и обеспечивает исполнение законов, регулирующих перевод зданий в собственность кооператива или кондоминиума. Расследует жалобы арендаторов, проживающих в домах, проходящих процедуру перевода жилья в статус кооперативов или кондоминиумов, с заявлениями в отношении ненадлежащего раскрытия информации, домогательствах или предоставлении недостоверной информации.

Копии законов об арендной плате штата Нью-Йорк и города Нью-Йорка можно найти в бизнес-секциях некоторых общественных библиотек или на сайте NYS.gov. Для получения информации о том, в какой государственной библиотеке находится та или иная правовая информация, необходимо позвонить или написать в такую библиотеку.

Жилищно-коммунальная администрация утвердила данную форму и размер шрифта согласно разделу 2502.5 Положений о защите арендаторов.

Документ предоставляется исключительно в информационных целях.