



## № 1 Стабилизация и контроль арендной платы

### Введение

В ряде местных сообществ штата Нью-Йорк работают программы регулирования размера арендной платы, известные как «стабилизация и контроль арендной платы». Целью регулирования размера арендной платы является защита арендаторов квартир частного сектора от противозаконного повышения арендной платы и обеспечение возможности владельцам жилья содержать свое недвижимое имущество, а также получать прибыль в разумном размере.

Контроль арендной платы является более ранней из двух систем регулирования размера арендной платы. Он был введен в период нехватки жилья сразу после Второй мировой войны и, как правило, применяется к зданиям, построенным до 1947 года. Стабилизация арендной платы, как правило, распространяется на здания, построенные в период с 1947 по 1974 г., а также на квартиры, выведенные из-под контроля арендной платы. Кроме того, такое ограничение распространяется на здания, к которым применяются налоговые льготы J-51 и 421-а. Вне города Нью-Йорка система стабилизации арендной платы также носит название ЕТРА (сокращенное название Закона о защите арендаторов в чрезвычайных ситуациях), и в сферу ее действия входят некоторые населенные пункты в округах Нассо, Вестчестер и Рокленд (Nassau, Westchester и Rockland).

### СТАБИЛИЗАЦИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Система стабилизации арендной платы предусматривает защиту арендаторов, а не только ограничение размера платы. Арендаторы имеют право на получение необходимых услуг, на продление договора аренды и не могут быть выселены, кроме как по основаниям, предусмотренным законодательством. Договоры аренды могут быть продлены на срок от одного до двух лет, по выбору арендатора. Арендаторы имеют право подавать соответствующие жалобы на различных бланках, подготовленных Жилищно-коммунальной администрацией штата Нью-Йорк (Division of Housing and Community Renewal, DHCR). DHCR в обязательном порядке направляет жалобу владельцу жилья, собирает доказательства, после чего выносит письменное постановление, которое может быть обжаловано.

В случае нарушения прав арендатора DHCR имеет право снизить размер арендной платы и применить к владельцу меры гражданско-правовой ответственности. Арендная плата может быть снижена, если не предоставляются те или иные услуги. В случае завышения арендной платы DHCR вправе наложить штрафные санкции в виде неустойки или возмещения убытков в трехкратном размере с выплатой в пользу арендатора.

## **Увеличение арендной платы**

Советы по нормированию арендной платы (один находится в городе Нью-Йорке и по одному — в округах Нассо, Вестчестер и Рокленд) устанавливают ставки роста арендной платы в квартирах, арендная плата за которые подлежит стабилизации. Вышеуказанные ставки роста арендной платы устанавливаются один раз в год и действуют начиная с 1 октября каждого года или после указанной даты. Закон штата Нью-Йорк устанавливает размер увеличения арендной платы для новых арендаторов, которые подписывают договора аренды незанятого жилья.

И в городе Нью-Йорке, и в округах ЕТРА в течение срока аренды размер арендной платы может быть увеличен любым из трех способов, если только договор аренды предусматривает получение повышенной арендной платы в течение срока действия договора аренды:

1. на основании письменного согласия проживающего арендатора, если владелец улучшил обслуживание или оборудование либо сделал ремонт квартиры;
2. с согласия DHCR, если владелец сделал капитальный ремонт всего здания; либо
3. в случае затруднений с получением согласования DHCR.

## **Завышение арендной платы**

В отношении квартир со стабилизированной арендной платой владельцы могут получить постановление, обязывающее вернуть полученную излишнюю арендную плату на основании установленного факта завышения арендной платы. Если DHCR установит факт умышленного завышения арендной платы владельцем, возможно вынесение постановления о взыскании в пользу арендатора трехкратной суммы убытков. DHCR, как правило, запрещено расследовать вопросы, связанные с завышением арендной платы и регистрацией, которые произошли более четырех лет назад считая с момента подачи жалобы на завышение арендной платы.

## **Снижение размера арендной платы в случае уменьшения объема оказанных услуг**

Арендная плата может быть снижена, если владелец не предоставляет необходимые услуги или не делает необходимый ремонт отдельной квартиры либо здания в целом. Примерами вышеуказанных обстоятельств являются перебои в отоплении/горячем водоснабжении, антисанитарное состояние помещений общего пользования (коридоров, вестибюлей), сломанные дверные замки. Если в отношении арендатора DHCR издает распоряжение о снижении арендной платы, владелец не вправе повышать арендную плату до восстановления объема оказанных услуг и восстановления размера арендной платы DHCR.

## **Притеснения**

Закон запрещает притеснение арендаторов, с которых взимается регулируемая арендная плата. Владельцам, признанным виновными в умышленных действиях по принуждению арендатора к освобождению квартиры, может быть отказано в отмене контроля и законном повышении арендной платы, а также они могут быть подвергнуты как гражданским, так и уголовным санкциям. Владельцы, признанные виновными в притеснении арендатора, подвергаются наказанию в виде штрафа с размере до \$5,000 за каждое нарушение.

## **Регистрация арендной платы**

В течение 90 дней после того, как на квартиру начали распространяться условия стабилизации арендной платы, владелец обязан подать документы на первоначальную регистрацию. После первоначальной регистрации владельцы обязаны подать заявление о ежегодной регистрации с указанием размера арендной платы по состоянию на 1 апреля, с предоставлением арендаторам копии соответствующей регистрационной формы квартиры. Владельцы, которые не подали первоначальное или ежегодное заявление, не подпадают под увеличение арендной платы и наказываются дополнительным штрафам.

При этом в случае просрочки с подачей документов о регистрации владелец не может быть признан получившим завышенную арендную плату в течение периода отсутствия регистрации, если повышение арендной платы было законным во всех отношениях, кроме опоздания с подачей документов на регистрацию. Санкция в виде трехкратного возмещения убытков не может быть применена к владельцу исключительно по причине несвоевременной подачи документов на регистрацию.

## **КОНТРОЛЬ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Контроль арендной платы ограничивает арендную плату, которую владелец вправе взимать за квартиру, и ограничивает право любого владельца на выселение арендаторов. Арендаторы также вправе получить основные услуги. Владельцы не обязаны предлагать продление договора аренды, поскольку арендаторы считаются «предусмотренными законом». Арендаторы имеют право подавать соответствующие жалобы на различных бланках, подготовленных DHCR. DHCR в обязательном порядке направляет жалобу владельцу, собирает доказательства, после чего выносит письменное постановление, которое может быть обжаловано.

В случае нарушения прав арендатора DHCR имеет право снизить размер арендной платы и применить к владельцу меры гражданско-правовой ответственности. Арендная плата может быть снижена, если не предоставляются те или иные услуги. В случае завышения арендной платы DHCR может принять постановление о взимании законного размера арендной платы.

## **Повышение арендной платы**

В городе Нью-Йорк контроль арендной платы проводится в рамках системы Максимального базового размера арендной платы (Maximum Base Rent, MBR). Максимальный базовый размер арендной платы устанавливается в отношении каждой квартиры и корректируется каждые два года с учетом изменения расходов на эксплуатацию. Владельцы, которые подтверждают, что они предоставляют основные услуги и устранили нарушения, получают право на повышение арендной платы до 7,5 процентов в год до тех пор, пока не будет достигнут уровень MBR. Арендаторы вправе оспорить предложенное повышение арендной платы на основании того, что в здании имеются нарушения, или на том основании, что расходы владельца не оправдывают указанное повышение.

В отношении квартир с контролируемой ставкой арендной платы в городе Нью-Йорк арендная плата может быть повышена на основании роста стоимости топлива (побочные расходы), и, в ряде случаев, для покрытия более высокой стоимости рабочей силы. За пределами города Нью-Йорк Жилищно-коммунальная администрация штата Нью-Йорк (DHCR) устанавливает максимальные допустимые уровни повышения арендной платы в рамках системы контроля арендной платы. Владельцы могут периодически подавать заявления на разрешение вышеуказанного повышения.

Как в пределах, так и за пределами города Нью-Йорк арендная плата может быть повышена одним из трех способов:

1. на основании письменного согласия проживающего арендатора, если владелец улучшил обслуживание или оборудование либо сделал ремонт квартиры;
2. с согласия DHCR, если владелец сделал капитальный ремонт всего здания или
3. в случае затруднений с получением согласования DHCR.

### **Завышение арендной платы**

По жалобам арендаторов квартир с контролем арендной платы DHCR принимает постановление, которым устанавливается Максимально допустимый размер арендной платы, а также выносит решение о том, что завышенная сумма арендной платы подлежит возврату за период не более двух лет, предшествующих подаче жалобы. Если возврат не будет произведен, арендатор вправе обратиться в суд для расчета суммы завышения и принудительного исполнения решения.

**Снижение размера арендной платы в случае уменьшения объема оказанных услуг**  
Информация приводится в вышеизложенном разделе о Стабилизации арендной платы.

### **Притеснения**

Информация приводится в вышеизложенном разделе о Стабилизации арендной платы.

### **Регистрация арендной платы**

Квартиры, на которые распространяется Контроль арендной платы, не требуется ежегодно регистрировать в DHCR.

## **ОТМЕНА РЕГУЛИРОВАНИЯ ВЫСОКОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НЕЗАНЯТОГО ЖИЛЬЯ И ОТМЕНА РЕГУЛИРОВАНИЯ ВЫСОКОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ ВЫСОКОМ УРОВНЕ ДОХОДА**

Законодательство об аренде предусматривает отмену регулирования в отношении квартир, если размер арендной платы и доходов проживающих достигает определенного уровня.

Порог отмены регулирования арендной платы (DRT) может быть изменен 1 января каждого года исходя из ставки повышения годовой арендной платы при продлении договора аренды, установленной в предыдущем году местными советами по нормированию арендной платы.

Пороги отмены регулирования арендной платы на 2016 год для обоих видов отмены регулирования:

Город Нью-Йорк	\$2,700
Округ Нассо	\$2,733.75
Округ Рокленд	\$2,733.75
Округ Вестчестер	\$2,747.25 (\$2,737.80, если арендатор самостоятельно оплачивает отопление или горячую воду)

Порог отмены регулирования при уровне дохода, который не изменяется каждый год, составляет \$200,000. Для отмены регулирования арендной платы квартир по критериям высокой ставки арендной платы и высокого уровня дохода требуется вынесение письменного постановления DHCR.

Для получения дополнительной информации или помощи звоните на информационную линию DHCR по вопросам аренды, посетите отдел по вопросам аренды в своем районе или звоните либо посетите отдел по вопросам аренды в своем округе.

**Queens**

92-31 Union Hall Street  
6th Floor  
Jamaica, NY 11433  
(718) 739-6400

**Lower Manhattan**

25 Beaver Street  
5th Floor  
New York, NY 10004

**Brooklyn**

55 Hanson Place  
7th Floor  
Brooklyn, NY 11217

**Bronx**

2400 Halsey Street  
Bronx, NY 10461

**Upper Manhattan**

163 W. 125th Street  
5th Floor  
New York, NY 10027

**Westchester**

75 South Broadway  
2nd Floor  
White Plains, NY 10601  
(914) 948-4435