

**№ 4 Продление договора аренды квартир с
ограничением на повышение арендной платы**

Как правило, съемщикам квартир с ограничением на повышение арендной платы обязаны предлагать продление договора аренды. Продление договора может предусматривать сроки от года до двух, на усмотрение съемщика, с размером арендной платы, установленным Комиссией по регулированию арендной платы (Rent Guidelines Board). Предложение о продлении арендного договора должно быть сделано с использованием присланной по факсу или созданной на ее основе формы, утвержденной Департаментом по управлению жилым фондом и развитию жилых районов (Division of Housing and Community Renewal, DHCR).

Процедура продления договора аренды

1. В Нью-Йорке владелец обязан направить письменное извещение о продлении договора по почте или вручить его лично не более чем за 150 дней и не менее чем за 90 дней до истечения срока действия существующего договора; извещение должно быть оформлено по форме RTP-8, «Форма продления договора аренды DHCR» (*DHCR Renewal Lease Form, RTP-8*).

В случае съемщиков, проживающих за пределами города Нью-Йорка, владелец должен сначала подписать извещение о продлении (форма RTP-8 ETRA) с указанием даты, а затем отправить его заказной почтой (certified mail) не более чем за 120 дней и не менее чем за 90 дней до истечения срока действия существующего договора аренды.

2. После того как предложение о продлении договора аренды сделано, у съемщика есть 60 дней, для того чтобы выбрать срок продления договора, подписать его и вернуть владельцу. В случае съемщиков, проживающих за пределами города Нью-Йорка, договор аренды должен быть отправлен обратно владельцу заказным письмом. В том случае, если съемщик не принял предложение о продлении договора аренды в 60-дневный период, владелец имеет право отказать в продлении аренды, а также обратиться в суд по истечении срока действия имеющегося договора с требованием выселить такого съемщика.
3. После того как съемщик подписал «Форму продления договора аренды» и вернул ее владельцу, владелец обязан подписать форму, проставить дату и вернуть документ съемщику в течение 30 дней. Продление договора вступает в силу в день, когда соответствующая форма была подписана владельцем и возвращена съемщику или в более позднюю дату, однако не ранее, чем истечет срок действия существующего договора. Как правило, вступление в силу договоров аренды и любые повышения арендной платы не могут происходить задним числом. (См. Пример 1 ниже)

Иные условия

Если владелец не вернул полностью оформленный экземпляр «Формы продления договора аренды» съемщику в течение 30 дней с даты получения подписанной съемщиком формы, то съемщик все равно обязан выплачивать арендную плату по новому договору и может подать «Жалобу съемщика на отказ в продлении договора аренды владельцем и/или невозвращение владельцем подписанного экземпляра формы продления» (*Tenant's Complaint of Owner's Failure to Renew Lease and/or Failure to Furnish a Copy of a Signed Lease* [форма DHCR RA-90]).

Если владелец предложил съемщику продление договора аренды в надлежащий срок, а съемщик своевременно не продлевает договор **и продолжает занимать жилплощадь по истечении срока действия существующего договора аренды**, такой договор аренды может **считаться** автоматически продленным на тех же условиях с повышением суммы арендной платы в соответствии с теми нормативными документами по ее повышению, которые были бы применимы в случае вовремя подписанной формы продления аренды. Это условие вступает в силу в дату первой оплаты аренды, но не менее чем через 90 дней после поступившего со стороны владельца предложения о продлении договора аренды.

Продленный договор аренды должен содержать те же условия, что и истекающий договор, за исключением тех случаев, когда необходимо внести какие-либо изменения в соответствии с какими-либо требованиями закона или нормативными документами. Такие юридически законные условия и положения, изменяющие содержание истекающего договора аренды, должны быть приложены к «Форме продления». **(См. Пример 2 ниже)**

Только в г. Нью-Йорке: если съемщик получает «Форму продления договора аренды», к ней должен быть приложен документ под названием *«Дополнения по вопросам прав съемщиков жилья в многоквартирных домах г. Нью-Йорка с ограничениями на повышение арендной платы» (Rent Stabilization Rights Rider for Apartment House Tenants Residing in New York City)*. В этих «Дополнениях» поясняется, каким образом вычисляется размер предлагаемой арендной платы, а также излагаются права и обязанности съемщиков и владельцев в соответствии с «Законом о регулировании арендных платежей» (Rent Stabilization Law).

Причины отказа в продлении договоров аренды

Владелец имеет право отказать в продлении арендного договора по нескольким причинам, ряд которых перечислен ниже:

1. Владельцу или кому-либо из его близких родственников данная квартира требуется в личное пользование в качестве основного жилья. Если съемщик является пожилым человеком или имеет инвалидность, применяются особые правила [см. информационные листки о специальных правах пожилых людей и лиц с ограниченными возможностями (Fact Sheets on Special Rights of Senior Citizens and Special Rights of Disabled Persons)].
2. Квартира не используется съемщиком в качестве основного жилья.
3. Владелец хочет прекратить сдавать квартиру по причине сноса либо реконструкции здания или ее использования в других целях, разрешенных законом.

Тем не менее, если владелец не предлагает съемщику продление договора аренды по одной из перечисленных выше причин, владелец обязан известить съемщика об этом в письменном виде в течение срока, отведенного ему на то, чтобы сделать предложение о продлении договора аренды, см. раздел «Процедура продления договора аренды». Непредоставление съемщику такого извещения в надлежащие сроки дает ему право на продление договора аренды.

Примеры

Пример № 1

1. Срок действия договора аренды г-на Риверы истекает 31 июля 2007 года. Он не получил в положенный срок предложения о продлении договора аренды и продолжает вносить свою арендную плату в размере \$800.

2. 15 мая 2008 года домовладелец предложил г-ну Ривере продлить договор аренды задним числом с 1 августа 2007 года с размером арендной платы \$834 на 1 год или \$858 на 2 года. Дополнительные \$34 составляют повышение арендной платы на 4,25% при продлении на 1 год, а дополнительные \$58 составляют повышение арендной платы на 7,25% при продлении на 2 года.
3. В этой ситуации г-н Ривера может выбирать дату вступления продленного арендного договора в силу. Он может потребовать, чтобы новый договор вступил в силу:
 - а) с 1 августа 2007 года, т. е. с той даты, в которую он и вступил бы в силу, если бы предложение о его продлении было подано вовремя, или
 - б) с 1 сентября 2008 года, т. е. в дату первого внесения арендной платы, которое должно произойти не ранее чем через 90 дней после получения предложения о продлении.
4. Какой бы вариант г-н Ривера ни выбрал, а) или б), применимым размером повышения арендной платы будет меньшая сумма из двух возможных. В этом случае он должен будет вносить арендную плату по низшим действующим ставкам на 1 сентября 2008 года; 3% при продлении на 1 год или 5,75% при продлении на 2 года. Кроме того, увеличение размера арендных платежей до \$824 при продлении на 1 год **или до \$846 при продлении на 2 года не вступит в силу до 1 сентября 2008 года.**

Пример № 2

1. Два года назад г-жа Купер подписала первичный договор аренды, в котором не содержалось положений или дополнений, касающихся токсичности использованных лакокрасочных материалов, утилизации отходов, пеней за просрочку платежей или содержания домашних животных. По истечении срока действия договора аренды г-жи Купер домовладелец предложил ей продлить договор, внося в него ряд дополнений и приложений:
 - а) Дополнение 1 (Предотвращение рисков в связи с токсичными лакокрасочными материалами, Prevention of Lead-Based Paint Hazards), требующее, чтобы г-жа Купер извещала владельца о том, что в квартире проживают дети младше 6 лет.
 - б) Дополнение 2, определяющее порядок утилизации таких материалов, как бумага, картон, жестяные консервные банки, бутылки, и т. д.
 - в) Дополнение 3, определяющее, что в случае получения владельцем арендных платежей позже 10 числа на съемщика налагается пеня в размере \$20.
 - г) Дополнение 4, запрещающее держать в квартире домашних животных.
2. В этой ситуации Дополнения 1 и 2 содержат законные положения в рамках арендного договора, поскольку они соответствуют законодательству г. Нью-Йорка по вопросам токсичности красок и утилизации отходов.
3. Дополнения 3 и 4 содержат положения, которые не могут быть внесены в условия продленного арендного договора, поскольку они представляют собой существенные изменения условий первичного договора аренды, не включавших в себя положений о пенях или о запрете на содержание домашних питомцев. Г-жа Купер может подписать данное дополнение без ущерба для каких-либо своих прав и подать жалобу, касающуюся продления этого договора.

Источники:

Закон о регулировании арендных платежей г. Нью-Йорка, Раздел 2523,5 (New York City Rent Stabilization Code, Section 2523.4)

Закон о защите прав арендаторов, Раздел 2503,5 (Tenant Protection Regulations, Section 2503.4)

См. также:

Информационный листок № 2 «Дополнения по вопросам регулирования арендных платежей»

Для получения дополнительной информации вы можете воспользоваться горячей линией по вопросам аренды DHCR Rent InfoLine или посетить Бюро по вопросам аренды вашего района.

Queens

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

Lower Manhattan

25 Beaver Street
5th Floor (5-й этаж)
New York, NY 10004

Brooklyn

55 Hanson Place
7th Floor (7-й этаж)
Brooklyn, NY 11217

Bronx

2400 Halsey Street
Bronx, NY 10461

Upper Manhattan

163 W. 125th Street
5th Floor (5-й этаж)
New York, NY 10027

Westchester County

75 South Broadway
2nd Floor (2-й этаж)
White Plains, NY 10601