ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ

Andrew M. Cuomo, губернатор

ИЗДАНО NEW YORK STATE DIVISION OF HOUSING AND COMMUNITY RENEWAL
(ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЙ АДМИНИСТРАЦИЕЙ ШТАТА НЬЮ-ЙОРК)
OFFICE OF RENT ADMINISTRATION (УПРАВЛЕНИЕ ПО ВОПРОСАМ АРЕНДЫ)

№ 5 Вновь заключаемые договоры аренды жилья со стабилизированной арендной платой

Если человек впервые арендует квартиру со стабилизированной арендной платой, владелец и арендатор оформляют ВНОВЬ ЗАКЛЮЧАЕМЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ (VACANCY LEASE). Это письменный договор аренды между владельцем и арендатором, который содержит положения и условия аренды, включая ее срок, а также права и обязанности арендатора и владельца.

Закон о стабилизации арендной платы предоставляет новому арендатору (также именуемому «арендатором по вновь заключаемому договору аренды жилья») возможность выбора однолетнего или двухлетнего срока аренды. Арендная плата, которую владелец вправе взимать по вновь заключаемому договору аренды жилья, не может превышать последнюю допустимую арендную плату и соответствующую разрешенную законом сумму увеличения арендной платы по вновь заключаемому договору аренды жилья. Вместе с договором аренды, арендатор должен получить приложение/дополнение о стабилизации арендной платы, в котором объясняется принцип вычисления арендной платы и утверждается, что любое ее увеличение соответствует требованиям закона о стабилизации арендной платы и свода законов об арендной плате.

Согласно поправкам к своду законов об арендной плате от 2014 г., сумма увеличения арендной платы по вновь заключаемому договору аренды жилья не может быть взыскана, если действует ордер DHCR о снижении арендной платы из-за уменьшения объема оказываемых услуг. (См. пример — запрет на увеличение арендной платы по вновь заключаемому договору аренды жилья). Кроме того, составленное владельцем приложение/дополнение о стабилизации арендной платы должно содержать подробную информацию о расчете увеличенной арендной платы в связи с модернизацией отдельной квартиры (Individual Apartment Improvement, IAI). Также приложение/дополнение должно содержать уведомление, информирующее арендаторов по вновь заключаемому договору аренды жилья об их праве требовать от владельца документацию, разъясняющую и подтверждающую увеличение арендной платы в связи с IAI, либо на момент оформления договора аренды, либо в течение 60 дней с момента его оформления. См. рабочий бюллетень 2014-3 DHCR и информационный бюллетень № 2 DHCR, где представлена дополнительная информация о штрафных санкциях за непредоставление такого приложения/дополнения.

В соответствии с законом об арендной плате от 2011 г., вступившим в силу 24 июня 2011 г., владельцы могут начислять и взимать не более 1 (одного) повышения арендной платы по вновь заключаемому договору аренды жилья за календарный год (с 1 января по 31 декабря).

Следующие повышения арендной платы по вновь заключаемому договору аренды жилья суммируются и рассчитываются в превышение предыдущей допустимой арендной платы для установления регулируемой допустимой арендной платы по вновь заключаемому договору аренды жилья:

1. Увеличение арендной платы на 20% по вновь заключаемому договору двухлетней аренды жилья или увеличение арендной платы по вновь заключаемому договору однолетней аренды жилья, равное 20% за вычетом разницы между процентом, принятым рекомендательным советом для договоров о продлении срока аренды на два или один год, или ограничение льготной арендной платы по вновь заключаемому договору аренды жилья. Законом об арендной плате 2015 года изменен размер разрешенной добавки по вновь заключаемому договору, которую владелец может взимать сверх арендной платы, регулируемой законодательством, если арендатор, освободивший жилье, уплачивал льготную арендную плату. Если арендатор, освободивший жилье, уплачивал льготную арендную плату, повышение арендной платы по вновь заключаемому договору аренды жилья, которое может быть применено к его допустимой арендной плате, не может превышать 5% (если последний вновь заключенный договор аренды жилья вступил в силу менее двух лет назад), 10% (если он был заключен менее трех лет назад), 15% (если он был заключен менее четырех лет назад) и 20% (если он был заключен не менее четырех лет назад).

2. Если владелец не применял увеличение арендной платы на постоянной основе по вновь заключаемому договору аренды жилья в течение восьми до заключения нового договора аренды освободившегося жилья жилья, в таком случае помимо увеличения арендной платы по вновь заключаемому договору аренды жилья, указанного в п. 1, владелец вправе применить увеличение арендной платы в размере 0,6%, умноженное на количество лет, истекших с момента применения последнего увеличения арендной платы на постоянной основе.

3. Если предыдущий размер допустимой арендной платы составлял менее 300 долл. в месяц, в таком случае помимо увеличения арендной платы по вновь заключаемому договору аренды жилья, упомянутого в п. 1 и п. 2, владелец имеет право дополнительно взимать 100 долл. в месяц.

4. Если предыдущий размер допустимой арендной платы составлял от 300 долл. до 500 долл. в месяц, владелец имеет право применить увеличение арендной платы по вновь заключаемому договору аренды жилья, равное большему из двух следующих значений: a) общей сумме увеличения арендной платы по вновь заключаемому договору аренды жилья, упомянутого в п. 1 и п. 2; или b) 100 долл. в месяц.

5. Владелец вправе добавить к увеличению арендной платы по вновь заключаемому договору аренды жилья, упомянутому в пп. 1, 2, 3 и 4, увеличение арендной платы по вновь заключаемому договору аренды жилья, разрешенное Rent Guidelines Board, RGB (советом по нормированию арендной платы).

Существуют другие ситуации, в которых применяются иные методы установления арендной платы по вновь заключаемому договору аренды жилья.

1. Если квартира была свободна или к ней применялось временное освобождение от арендной платы на базисную дату (за 4 года до подписания нового договора аренды) и в течение одного или нескольких лет до нее, владелец может иметь право на следующее повышение арендной платы: принятое рекомендательным советом повышение арендной платы на протяжении двух лет подряд за каждые два года, в течение которых квартира оставалась свободной с момента, когда выехал последний арендатор, плативший стабилизированную арендную плату, до подписания настоящего договора аренды; любые другие законные повышения, например, связанные с общей капитальной модернизацией, установленное законом повышение платы по вновь заключенному договору аренды, а также повышение в связи с модернизацией отдельной квартиры, выполненной до вселения нового арендатора.
   См. RSC2526.1(a)(3)(iii) и TPR2506.1(a)(3)(iii). (См. пример — Свободное жилье или жилье с временным освобождением от арендной платы более чем на 4 года).

2. Если квартира была свободна, или к ней применялось временное освобождение от арендной платы на базисную дату (за 4 года до подписания нового договора аренды) и в течение одного или нескольких лет до нее, и прежде к этой квартире не применялась установленная законом арендная плата, в таком случае первоначальная допустимая арендная плата может быть определена путем вычисления средней стабилизированной арендной платы за сопоставимые квартиры, расположенные в здании, действующей в день, когда арендатор, уплачивающий первоначальную стабилизированную арендную плату, въехал в квартиру, плюс установленная законом корректировка повышения платы по вновь заключенному договору аренды и законные повышения платы за модернизацию отдельной квартиры. Сопоставимыми квартирами являются квартиры с одинаковым количеством комнат.

3. Если квартира представляет собой вновь построенное жилье или считается новой, поскольку ее прежние внешние размеры претерпели значительные изменения, владелец может иметь право на установление первой (договорной) арендной платы.

Если владелец проводит модернизацию в квартире, пока она свободна, он также имеет право на повышение арендной платы в размере 1/40 или 1/60 части от стоимости модернизации. Это повышение, именуемое повышением платы за модернизацию отдельной квартиры (IAI), добавляется к арендной плате <u>после</u> упомянутого выше повышения платы по вновь заключенному договору аренды жилья.

В соответствии с законом об арендной плате от 2011 г., вступившим в силу 24 сентября 2011 г., в зданиях, в которых расположено более 35 квартир, владелец имеет право на повышение арендной платы на постоянной основе, равное 1/60 части от стоимости IAI. В зданиях, в которых расположено до 35 квартир включительно, владелец имеет право на предварительно санкционированное повышение арендной платы на постоянной основе, равное 1/40 части от стоимости IAI. (См. пример — расчет IAI)

<u>Пример — расчет IAI</u>

Г-жа Санчес живет в 50-квартирном здании и освобождает квартиру № 10 в сентябре 2011 года. Она прожила в этой квартире десять лет, и когда она освобождала квартиру, ее допустимая арендная плата составляла 800 долларов.

Г-жа Лупино заселяется в эту квартиру и подписывает новый договор аренды на два года, который вступает в силу 1 октября 2011 года. Когда квартира была свободна, владелец установил новый холодильник, и это стоило ему 600 долларов, включая расходы на монтаж. Допустимая арендная плата г-жи Лупино по вновь заключенному договору аренды жилья в размере 1018 долларов рассчитывается следующим образом:

800 долл. — предыдущая допустимая арендная плата
+ 160 долл. — 20% за двухлетнюю аренду жилья по вновь заключенному договору
+ 48 долл. — 6% (0,6% x 10 лет с момента последнего вновь заключенного договора аренды жилья)
+ 10 долл. — 1/60 часть от 600 долл. за новый холодильник
1018 долл.

<u>Пример — Запрет на увеличение арендной платы по вновь заключаемому договору аренды жилья</u>

Г-жа Джонс живет в квартире со стабилизированной арендной платой, и ее допустимая арендная плата составляет 1000 долларов. получает от DHCR ордер о снижении арендной платы за неисправную электропроводку, и ее арендная плата снижается посредством корректировки, принятой рекомендательным советом, в результате чего взимаемая арендная плата г-жи Джонс устанавливается на уровне 975 долларов. Она освобождает квартиру через несколько месяцев, 15 февраля 2014 года.

Г-жа Уилсон заселяется 1 марта 2014 года на основании нового 2-летнего договора аренды жилья, и владелец устанавливает ей допустимую арендную плату в размере 1200 долларов, исходя из предусмотренного законом 20% повышения арендной платы по вновь заключенному договору аренды. Она посещает DHCR Borough Rent Office (местный отдел DHCR по вопросам аренды) и узнает, что DHCR не выдавала ордер о восстановлении арендной платы за неисправную электропроводку, и что ордер о снижении арендной платы остается в силе.

Г-жа Уилсон имеет право потребовать, чтобы владелец уменьшил взимаемую с нее арендную плату до 975 долларов и возместил ей все, что она уплатила сверх этой суммы. Она имеет право подать в DHCR жалобу о завышении арендной платы, если владелец не выполнит корректировку арендной платы и не возместит ей все, что она уплатила сверх нормы.

Пример — Свободное жилье или жилье с временным освобождением от арендной платы более чем на 4 (четыре) года

Миссис Смит заселяется в квартиру 1 августа 2014 года на основании двухлетнего договора аренды жилья. До этого в течение 5 лет и 6 месяцев (с 1 февраля 2009 года) квартиру занимал домовладелец, и она имела официальный статус жилья с временным освобождением от арендной платы.

До того, как в квартиру заселился владелец, допустимая арендная плата составляла 1000 долларов. Допустимая арендная плата миссис Смит по вновь заключенному договору аренды жилья в размере 1415,02 долларов включает в себя повышение платы, принятое рекомендательным советом для двухлетних договоров аренды, которое действовало в период проживания владельца в квартире, и рассчитываться следующим образом:

1000 долл. = предыдущая допустимая арендная плата

\+ 85 долл. = 8,5% x 1000 долл. за увеличение платы по двухлетнему договору аренды, действующему на 1 февраля 2009 г. (1000 + 85 = **1085**)

\+ 48,83 долл. = 4,5% x 1085 долл. за увеличение платы по двухлетнему договору аренды, действующему на 1 февраля 2011 г. (1085 + 48,83 = **1133,83**)

\+ 45,35 долл. = 4% x 1133,83 долл. за увеличение платы по двухлетнему договору аренды, действующему на 1 февраля 2013 г. (1133,83 + 45,35 = **1179,18**)

\+ 235,84 долл. = 20% x 1179,18 долл. за увеличение платы по двухлетнему договору аренды, действующему на 1 августа 2014 г. (дата начала аренды)

1415,02 долл.

С 30 августа 2010 года в Нью-Йорке, в соответствии с разделом 27-2018.1 свода положений об эксплуатации зданий г. Нью-Йорка, владелец должен предоставить каждому арендатору, вновь заключающему договор аренды жилья, требуемое DHCR уведомление, в котором изложены случаи заражения жилья паразитными клопами за предыдущий год. DHCR опубликовала уведомление — Notice To Tenant Disclosure Of Bedbug Infestation History, DBB-N (Уведомление арендатора о случаях заражения жилища паразитными клопами). Арендаторам по вновь заключаемому договору аренды жилья, которые проживают в квартирах, не предусматривающих стабилизацию арендной платы, данное уведомление (DBB-N) вручается напрямую. DHCR требует, чтобы арендаторам по вновь заключаемому договору аренды жилья, которые проживают в квартирах со стабилизированной арендной платой, владелец предоставлял данное уведомление (DBB-N) как часть приложения о стабилизации арендной платы вместе с копией вновь заключаемого договора аренды жилья. Арендатор, которому не было предоставлено заполненное уведомление арендатора о случаях заражения жилища паразитными клопами, может подать Tenant's Complaint of Owner's Failure to Disclose Bedbug Infestation History (жалобу о непредоставлении владельцем уведомления о случаях заражения жилища паразитными клопами) (форма DBB-NO).

Если квартира свободна или становится свободной в период рассмотрения заявления на общую капитальную модернизацию (MCI), владелец должен уведомить всех вселяющихся жильцов о том, что их арендная плата будет увеличена, если заявление на MCI будет одобрено. Если владелец не включит уведомление о таком ожидаемом увеличении арендной платы во вновь заключаемый договор аренды жилья, увеличение арендной платы в связи с MCI для этой квартиры не будет одобрено в течение всего срока действия этого договора. Владелец, применивший к арендатору увеличение арендной платы, не предоставив ему такое уведомление, будет оштрафован за завышение арендной платы.

Положение вновь заключаемого договора аренды жилья, которое надлежащим образом уведомляет арендатора о том, что заявление на MCI находится на рассмотрении, имеет следующую формулировку: «Заявление на повышение арендной платы на основании общей капитальной модернизации подано в DHCR за номером _____ в результате выполнения следующих работ: _____. Если DHCP выдаст ордер о повышении арендной платы, предусмотренная данным договором аренды арендная плата будет увеличена соответствующим образом».

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

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

Lower Manhattan
25 Beaver Street
5-й этаж
New York, NY 10004

Brooklyn
55 Hanson Place
7-й этаж
Brooklyn, NY 11217

Bronx
2400 Halsey Street
Bronx, NY 10461

Upper Manhattan
163 W. 125th Street
5-й этаж
New York, NY 10027

Westchester County
75 South Broadway
White Plains, NY 10601

Информационная линия по вопросам аренды (718) 739-6400
Веб-сайт: www.nyshcr.org
Адрес электронной почты: rentinfo@nyshcr.org