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)

№ 30 Правопреемственность

В случае квартир с рент-контролем и рент-стабилизацией, расположенных по всему штату, следует отметить, что член семьи арендатора может иметь право на продление аренды жилья со стабилизированной арендной платой или защиту от выселения из рент-контрольной квартиры после смерти арендатора или окончательного освобождения им квартиры. Более подробное объяснение термина «член семьи» см. в разделе «Определение термина "член семьи"» данного Информационного бюллетеня.

Член семьи имеет право на продление аренды квартиры или на защиту от выселения из квартиры, если он проживал с арендатором в этой квартире как основной жилец в течение 2 (двух) лет до смерти или освобождения квартиры арендатором на постоянной основе. Также член семьи имеет право на продление аренды квартиры или на защиту от выселения из квартиры, если он проживал с арендатором в этой квартире с момента начала аренды или начала их отношений. Если член семьи, пытающийся установить свою правопреемственность, является пожилым лицом или инвалидом, в таком случае минимальный период совместного проживания составляет 1 (один) год.

Первый член семьи установивший свою правопреемственность не ранее 20 июня 1997 года, не обязан уплачивать владельцу повышенную арендную плату по вновь заключенному договору аренды. (См. пример № 1)

Однако владелец имеет право взимать повышенную арендную плату по вновь заключенному договору аренды со следующего члена семьи, именуемого вторым правопреемником, который имеет право продлить договор аренды или продолжить проживание в квартире **(см. пример № 2).** Повышение арендной платы по вновь заключенному договору аренды для второго правопреемника также распространяется на квартиры с рент-контролем **(см. пример № 4).** После повышения арендной платы по вновь заключенному договору аренды для члена семьи, являющемуся вторым правопреемником, возникают условия для последующей правопреемственности **(см. пример № 3).**

Примеры

Пример № 1

Арендатор А освобождает квартиру со стабилизированной арендной платой 1 августа 2006 года, уплачивая допустимую арендную плату в размере 800 долларов по договору аренды, который истекает 31 января 2007 года. Член семьи В, который проживал с А как основной жилец в течение трех лет, имеет право продлить аренду квартиры с 1 февраля 2007 года без уплаты владельцу каких-либо повышений арендной платы в связи с вновь заключаемым договором. В только от своего имени заключил договор о продлении аренды на два года с 1 февраля 2007 г., предусматривающий повышение арендной платы на 7,25%, в результате чего арендная плата составила 858 долл. (800 долл. + 58 долл. (7,25% от 800 долл.)).

Пример № 2

Основывается на примере № 1. Член семьи C стал жить с A и B незадолго до того, как A переехал, и продолжил проживать с B. Если бы B съехал спустя два года, а C имел бы право на продление договора аренды с 1 февраля 2009 г. от своего имени по правилам правопреемственности, C был бы обязан уплачивать владельцу повышенную арендную плату в связи с вновь заключаемым договором. Если C выберет двухлетнюю аренду, в таком случае установленная законом арендная плата увеличится на 20% до 1029,60 долл. (858 долл. + 171,60 долл. (20% от 858 долл.)).

Пример № 3

Основывается на примере № 2. Если бы C съехал, а член семьи D получил бы право на продление аренды как правопреемник, в таком случае D не был бы обязан уплачивать владельцу повышенную арендную плату в связи с вновь заключаемым договором, поскольку D стал бы первым правопреемником после арендатора C, к которому было применено повышение арендной платы в связи с вновь заключаемым договором.

Пример № 4

1 июня 2000 года умирает арендатор A, проживавший в рент-контрольной квартире с арендной платой 550 долл. Его сын, член семьи B, по правилам правопреемственности продолжает занимать квартиру и платить арендную плату в размере 550 долл. Если бы B освободил квартиру на постоянной основе 1 октября 2011 года, а член семьи C имел право преемственности в ее отношении, в таком случае арендная плата в размере 550 долл. была бы увеличена на 242 долл. (44%) и составила бы 792 долл. Данное увеличение представляет собой сумму 20% надбавки в связи с вновь заключаемым договором (20% x 550 долл. = 110 долл.) и 24% надбавки за длительность по вновь заключенному договору аренды (40 лет с момента последнего увеличения платы по вновь заключенному договору аренды x 0,6% x 550 долл. = 132 долл.). При этом контроль арендной платы за квартиру сохраняется.

Определение термина «член семьи»

Термин «член семьи» включает в себя супруга, супругу, сына, дочь, приемного сына, приемную дочь, отца, мать, приемного отца, приемную мать, брата, сестру, дедушку, бабушку, внука, внучку, свекра, тестя, свекровь, тещу, зятя или невестку арендатора.

Также термин «член семьи» включает в себя любое лицо или лиц, которые проживают с арендатором в квартире как основные жильцы, могут подтвердить существование эмоциональных и финансовых обязательств и взаимозависимости между ними и арендатором.

Ниже приведены факторы, которые должны учитываться при определении существования эмоциональных и финансовых обязательств и взаимозависимости между арендатором и такими жильцами:

a) длительность отношений;

b) совместная оплата или взаимозависимость при оплате бытовых или семейных расходов и/или других общих предметов первой необходимости;

c) совместные финансы, о чем свидетельствует, в частности, совместное владение банковскими счетами, движимым и недвижимым имуществом, кредитными картами, общие обязательства по кредитам, коллективное ведение семейного бюджета в целях получения государственных пособий и т. д.;

d) участие в жизни семьи в виде совместного посещения семейных праздников и торжеств, социальных и развлекательных мероприятий и т. д.;

e) официальное оформление правовых обязательств, намерений и ответственности друг перед другом посредством таких мер, как оформление завещаний, назначение друг друга исполнителем завещания и/или наследником по завещанию, предоставление друг другу доверенностей и/или права на принятие решений о медицинском обслуживании друг для друга, заключение договора о личных отношениях, оформление гражданского союза и получение социальных выплат друг для друга и т. д.;

f) позиционирование себя как членов семьи перед другими членами семьи, друзьями, представителями сообщества, религиозных учреждений и общества в целом в своих словах или поступках;

g) регулярное выполнение таких семейных функций, как уход за родственниками друг друга и/или ежедневная взаимозависимость друг от друга в плане обслуживания;

h) следование любой другой модели поведения, выполнение соглашений или других действий, свидетельствующих о намерении установить долгосрочные, эмоционально серьезные отношения.

Данное определение не ограничивается каким-либо одним из этих факторов, и для подтверждения существования таких отношений не требуются / не рассматриваются доказательства сексуальных отношений между такими лицами.

«Арендатор» обозначает любое лицо или лиц, указанных в договоре аренды, которые обязаны уплачивать арендную плату за пользование жилым помещением.

«Постоянный арендатор» обозначает лиц, которые постоянно проживают в жилых помещениях, расположенных в отелях, как в основном месте жительства в течение минимум шести месяцев, или жильцов отеля, проживающих в нем на основании договора аренды или с правом на аренду.

Инвалид

Инвалид — это лицо с нарушением, являющимся результатом его анатомического, психологического или неврологического состояния, кроме алкоголизма, игромании и пристрастия к любому контролируемому веществу, подтверждаемое приемлемыми с медицинской точки зрения методами клинической или лабораторной диагностики и существенно ограничивающее одну или несколько основных функций жизнедеятельности такого лица.

Пожилое лицо

Пожилое лицо — это человек, достигший возраста шестидесяти двух лет.

Требования минимального срока проживания

Обязательный минимальный период проживания не считается прерванным на какой-либо промежуток времени, в течение которого член семьи временно переселяется по причине:

a) поступления на действительную военную службу;

b) зачисления в учебное учреждение на дневную форму обучения;

c) отсутствия в жилом помещении в соответствии с решением суда, не связанным с каким-либо положением или условием договора аренды, а также с каким-либо основанием, указанным в Real Property Actions and Proceedings Law (закон об исках и процессуальных действиях в отношении недвижимого имущества);

d) трудоустройства, требующего временного переселения из жилого помещения;

e) госпитализации с целью медицинского лечения;

f) по любой другой обоснованной причине, установленной DHCR после рассмотрения заявления такого лица.

В уведомлении владельцу о членах семьи, проживающих с указанным арендатором в квартире и потенциально имеющих правопреемственность / право на защиту от выселения (форма DHCR RA-23.5) арендатор может в любое время сообщить владельцу имена и фамилии всех лиц (кроме самого арендатора), которые проживают в квартире. Кроме того, владелец может в любое время, но не более одного раза за двенадцатимесячный промежуток времени, потребовать, чтобы арендатор указал имена и фамилии всех таких лиц.

Вместе с их именами и фамилиями должна быть представлена следующая информация:

a) является ли лицо членом семьи, как определено выше;

b) может ли лицо быть указано арендатором в договоре о продлении аренды или получить защиту от выселения после истечения соответствующего обязательного минимального срока проживания;

c) дата начала проживания такого лица с арендатором как в основном месте жительства;

d) является ли лицо пожилым лицом или инвалидом, как определено выше.

Источники:

New York City Rent Stabilization Code (свод положений о стабилизации арендной платы г. Нью-Йорка), раздел 2523.5

Tenant Protection Regulations (положения о защите прав арендаторов), раздел 2503.5

New York City Rent and Eviction Regulations (положения г. Нью-Йорка о регулировании арендной платы и выселении), раздел 2202.25

New York State Rent and Eviction Regulations (положения штата Нью-Йорк о регулировании арендной платы и выселении), раздел 2102.8

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
Южная сторона 110-й улицы и ниже

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
Северная сторона 110-й улицы и выше

Westchester
75 South Broadway
White Plains, NY 10601