ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ

Andrew M. Cuomo, губернатор

ИЗДАНИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЙ
АДМИНИСТРАЦИИ ШТАТА НЬЮ-ЙОРК
УПРАВЛЕНИЕ ПО ВОПРОСАМ АРЕНДЫ

№ 40 Льготная арендная плата

Льготная арендная плата — это арендная плата, взимаемая с согласия владельца в размере ниже регулируемой законом величины арендной платы, которую владелец имеет право взимать на законных основаниях.

Владельцы вправе принять решение о прекращении взимания арендной платы по льготной ставке и о взимании более высокой арендной платы, установленной законом, в случае продления договора аренды или в случае, если арендатор освобождает квартиру **(см. Пример № 1)**. При этом законодательство об аренде ставит условие, касающееся права владельца взимать заявленную арендную плату в размере, установленном законом. Установленная законом величина арендной платы должна быть в письменном виде указана в договоре аренды незанятого жилья или при продлении договора аренды, если первоначально взималась льготная арендная плата. Кроме того, DHCR рекомендует, чтобы установленная законом величина арендной платы была указана при каждом последующем продлении договора аренды. Регистрация размера установленной законом арендной платы в DHCR сама по себе не является основанием для последующего взимания арендной платы в размере, установленном законом **(см. Пример № 2)**.

Помимо того, на право владельца прекратить действие льготной ставки арендной платы могут влиять условия договора аренды. В случае если договор аренды содержит пункт, предусматривающий, что льготная ставка арендной платы продолжает действовать в течение срока проживания, а не только в течение фиксированного срока аренды, то взимание льготного размера арендной платы не может быть прекращено в течение данного срока проживания **(см. Пример № 3)**. Базой для повышения арендных платежей в будущем является льготная арендная плата. При этом, если в договоре аренды не содержится положения, определяющего срок действия льготной арендной платы (установлена ли она на «период действия договора аренды» или на «весь срок проживания»), владелец вправе прекратить действие льготной ставки арендной платы при продлении договора аренды. **(См. Пример № 4)**

Поскольку агентство установило, что в случае просрочки владелец вправе требовать пени в размере, не превышающем 5 % выставляемой и уплачиваемой суммы арендной платы, поскольку взимание арендной платы по льготной ставке не может быть прекращено в течение срока действия договора аренды, агентство не разрешает владельцу обращать к принудительному исполнению пункт в договоре аренды со стабилизированной арендной платой, который предусматривает, что владелец вправе прекратить взимание льготной или сниженной арендной платы, если арендатор не вносит льготную или сниженную арендную плату до определенного дня месяца. Кроме того, агентство запрещает внесение в договор аренды какого-либо иного положения, которое обусловливает взимание сниженной арендной платы совершением арендатором какого-либо действия, например, внесения оплаты в электронной форме. Взимание владельцем более высокой арендной платы на основании вышеуказанных положений может быть оспорено арендатором путем подачи жалобы в DHCR на завышение арендной платы или может быть проверено судом компетентной юрисдикции. Кроме того, DHCR может принять решение об исключении положения вышеуказанного характера из договора аренды в случае подачи арендатором жалобы на указанный договор.

Как правило, срок для проверки предыдущих периодов аренды ограничивается 4 годами до подачи жалобы о взимании завышенной платы. При этом Поправки к своду положений об арендной плате 2014 года предусматривают, что в случае если, по информации владельца, взимаемая арендная плата является льготной, договоры аренды и арендная плата за периоды, непосредственно предшествующие моменту установления такой льготной арендной платы, подлежат проверке Жилищно-коммунальной службой, даже если указанные периоды выходят за пределы 4 лет, — с целью определения корректности расчета и законности более высокой арендной платы, регулируемой законом.

Закон об арендной плате 2015 г. изменил размер оплаты за незанятое жилье, которую владелец вправе добавить к регулируемой законом величине арендной платы, если предыдущий арендатор вносил льготную арендную плату. Если предыдущий арендатор платил льготную сумму арендной платы, увеличение размера арендной платы по договору аренды незанятого жилья, которое допускается сверх установленной законом величины арендной платы предыдущего арендатора, не должно превышать 5 %, если незанятое жилье последний раз сдавалось в аренду менее чем два года назад, 10 % — если менее чем три года назад, 15 % — если менее чем четыре года назад, и 20 % — если четыре года назад или более.

Примеры:

Пример № 1

Г-н Джонс подписал договор аренды сроком на один год с 1 октября 2006 г. В договоре аренды была указана регулируемая законом сумма арендной платы в размере $1,200 и льготная сумма арендной платы в размере $1,000.

1. Договор аренды содержал следующее положение: **«Льготная арендная плата предоставляется только на срок действия настоящего договора аренды».**
2. 1 октября 2007 г., на момент продления годичного договора аренды г-на Джонса, регулируемый законом размер арендной платы увеличился на 3 % и достиг $1,236, в то время как льготная арендная плата выросла на 3 % и достигла $1,030. Г-н Джонс будет платить за аренду жилья $1,236.
3. В данном примере владелец вправе прекратить действие льготной ставки арендной платы при продлении договора аренды на основании вышеуказанного положения договора аренды.

Пример № 2

Г-н Джонс подписал договор аренды сроком на один год с 1 октября 2006 г. В договоре аренды была указана регулируемая законом сумма арендной платы в размере $1,000.

1. Договор аренды не содержал никаких положений о том, что арендная плата была льготной, а также **в нем не была указана регулируемая законом арендная плата в размере $1,200.** 1 апреля 2007 года владелец подал в DHCR Регистрационную форму, в которой была указана регулируемая законом арендная плата в размере $1,200 и льготная арендная плата в размере $1,000.
2. 1 октября 2007 г., на момент начала действия продления годичного договора аренды г-на Джонса, льготная арендная плата увеличилась на 3 % и составила $1,030. Г-н Джонс будет платить за аренду жилья $1,030.
3. В данном примере владелец не предусмотрел последующее применение регулируемой законом арендной платы в размере $1,200, поскольку она не была прописана в договоре аренды. Поданная владельцем регистрационная форма не является основанием для последующего применения арендной платы по ставке, регулируемой законом.

Пример № 3

Г-н Джонс подписал договор аренды сроком на один год с 1 октября 2006 г. В договоре аренды была указана регулируемая законом сумма арендной платы в размере $1,200 и льготная сумма арендной платы в размере $1,000.

1. Договор аренды содержал следующее положение: **«Льготная арендная плата предоставляется в течение всего периода проживания».**
2. 1 октября 2007 г., на момент начала действия продления годичного договора аренды г-на Джонса, регулируемый законом размер арендной платы увеличился на 3 % и достиг $1,236, в то время как льготная арендная плата выросла на 3 % и достигла $1,030. Г-н Джонс будет платить за аренду жилья $1,030.
3. В данном примере владелец обязан продолжить рассчитывать увеличение арендной платы при продлении договора аренды г-ну Джонсу исходя из величины льготной арендной платы в силу действия вышеуказанного положения договора аренды.

Пример № 4

Владелец — корпорация ABC — предлагает г-ну Сантьяго заключить договор аренды. Г-н Сантьяго подписал договор аренды сроком на один год, действующий с 1 октября 2006 г. В договоре аренды была указана регулируемая законом сумма арендной платы в размере $1,500 и льготная сумма арендной платы в размере $1,000.

1. Договор аренды не содержит положения, определяющего, на какой срок установлена льготная арендная плата: на «период договора аренды» или «на весь срок проживания». Данный вопрос в договоре регламентирован не был.
2. 1 октября 2007 г., на момент начала действия продления годичного договора аренды г-на Сантьяго, регулируемая законом арендная плата увеличилась на 3 % и достигла $1,545, в то время как льготная арендная плата увеличилась на 3 % и достигла $1,030. Корпорация ABC имеет право потребовать от г-на Сантьяго платить за аренду жилья $1,545.
3. В данном примере владелец вправе прекратить действие льготной ставки арендной платы при продлении договора аренды, поскольку в договоре аренды отсутствует пункт, предусматривающий, что льготная ставка арендной платы установлена «на весь период проживания».

Льготная арендная плата и отмена регулирования

Если арендатор, который вносил льготную арендную плату, освобождает квартиру, и установленная законом величина арендной платы на законных основаниях достигла порога отмены регулирования арендной платы, плата за аренду данной квартиры регулированию не подлежит.

Льготные условия внесения арендной платы (уступки)

Существует два варианта льготных условий внесения арендной платы: Первый — это уступка, периодом действия которой являются отдельные месяцы. Примером является ситуация, когда в договоре аренды указано, что арендатор не будет обязан вносить арендную плату за один или несколько указанных месяцев в течение срока действия договора аренды. Такой тип уступки не считается взиманием арендной платы по льготной ставке.

Второй вариант является пропорциональной уступкой, при которой сумма арендной платы за месяцы, в течение которых арендная плата не вносится, пропорционально распределяется на весь срок действия договора аренды и не привязывается к определенному месяцу или месяцам. Пропорциональная уступка фактически представляет собой то же, что и взимание арендной платы по льготной ставке, в связи с чем рассматривается таким же образом.

Дополнительные обстоятельства:

Если арендатору выставляется арендная плата по льготной ставке, применяются нижеследующие положения.

1. Плата за субаренду, которую вправе выставить владелец (а арендатор в свою очередь вправе выставить субарендатору) основывается на регулируемом законом размере арендной платы. Дополнительное повышение суммы арендной платы на 10 %, которое арендатор вправе выставить субарендатору за использование мебели, основывается на льготной арендной плате.
2. Пропорциональная доля арендной платы, которую арендатор вправе выставить соседу по квартире, основывается на льготной арендной плате.
3. Сумма залогового депозита, которую владелец вправе получить от арендатора, основывается на регулируемой законом арендной плате.
4. Ограничение на взимание повышенной арендной платы, обусловленной Существенной капитальной реконструкцией (6 % в городе Нью-Йорк; 15 % за пределами города Нью-Йорк) основывается на регулируемой законом арендной плате.
5. В случае постановления DHCR о снижении арендной платы по причине снижения объема предоставляемых услуг, если в действующем и предшествующем договоре аренды, заключенном арендатором, была указана регулируемая законом сумма арендной платы, а также льготная сумма арендной платы, арендная плата снижается до размера льготной арендной платы предшествующего договора аренды. Если в действующем договоре аренды, подписанном арендатором, указана только регулируемая законом сумма арендной платы, даже если предшествующий договор аренды предусматривал льготную арендную плату, арендная плата снижается до размера регулируемой законом арендной платы, предусмотренной предшествующим договором аренды.

Источники:

Глава 82 Закона от 2003 г.
Свод законов о стабилизации арендной платы г. Нью-Йорка, раздел 2521.2
Нормы регулирования по защите арендатора, раздел 2501.2.

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
6th Floor
Jamaica, NY 11433
(718) 739-6400

Westchester County
75 South Broadway
White Plains, NY 10601

Lower Manhattan
25 Beaver Street
5th Floor
New York, NY 10004
South side of 110th St. and below

Bronx
2400 Halsey Street
Bronx, NY 10461

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

Brooklyn
55 Hanson Place
7th Floor
Brooklyn, NY 11217