



New York State
Division of Housing and Community Renewal
Office of Rent Administration

Рабочий бюллетень 2016-1
(Заменяет директиву 90-10 об IAI (модернизации отдельной квартиры))

МОДЕРНИЗАЦИЯ ОТДЕЛЬНОЙ КВАРТИРЫ

Введение

Настоящий Рабочий бюллетень содержит информацию для владельцев и арендаторов квартир со стабилизированной арендной платой касательно того, как DHCR рассматривает модернизацию отдельной квартиры (individual apartment improvements, IAI), если была подана жалоба о завышении арендной платы или проводится расследование IAI. В г. Нью-Йорке аренда квартиры со стабилизированной арендной платой регулируется Rent Stabilization Law, RSL (законом о стабилизации арендной платы) и Rent Stabilization Code, RSC (сводом положений о стабилизации арендной платы), а в некоторых населенных пунктах, расположенных в округах Вестчестер, Нассо и Рокленд, квартиры со стабилизированной арендной платой регулируются Emergency Tenant Protection Act of 1974, ЕТРА (законом о защите арендаторов при чрезвычайном положении от 1974 г.) и Emergency Tenant Protection Regulations, ТРР (Правилами защиты арендаторов при чрезвычайном положении).

В соответствии с разделом 2522.4(a)(1) RSC и Разделом 2502.4(a)(4) ТРР, владелец имеет право на повышение арендной платы за IAI, если имело место значительное расширение жилой площади, увеличение объема оказываемых владельцем услуг, модернизация жилого помещения или установка владельцем новой мебели или бытового оборудования. Настоящий Рабочий бюллетень заменяет Директиву 90-10 DHCR в части критериев, используемых при оценке аргументации владельца в пользу расходов на IAI, представленной DHCR в рамках производства касательно завышения арендной платы, а также других расследований.

Для связанных с IAI повышений арендной платы, которые начали действовать до 24 сентября 2011 года, увеличение допустимой арендной платы составляет 1/40 от общей суммы понесенных владельцем расходов. Для связанных с IAI повышений арендной платы, которые начали действовать с 24 сентября 2011 года в здании, которое имеет до 35 квартир, разрешенное увеличение допустимой арендной платы составляет 1/40 от общей суммы понесенных владельцем расходов. Для связанных с IAI повышений арендной платы, которые начали действовать с 24 сентября 2011 года в здании, которое имеет 35 или более квартир, разрешенное увеличение допустимой арендной платы составляет 1/60 от общей суммы расходов на модернизацию. Увеличение арендной платы осуществляется на основании общей обоснованной стоимости модернизации, включая расходы на монтаж оборудования, но без учета финансовых издержек.

Если на момент осуществления модернизации в квартире проживал арендатор, увеличение арендной платы не допускается без соответствующего письменного согласия арендатора. Если IAI выполняется в свободной квартире, согласие арендатора на повышение арендной платы не требуется.

Любое увеличение арендной платы в связи с IAI должно быть отражено в следующем ежегодном заявлении о регистрации соответствующей квартиры. Если владелец внедряет модернизацию, она становится удобством, которое владелец обязан обеспечивать, а также он должен ежегодно подтверждать DHCR, что все обязательные удобства, включая такую IAI, обеспечиваются должным образом. Если владелец не обеспечит обязательное удобство или прекратит обслуживание без разрешения DHCR, арендатор вправе потребовать уменьшения арендной платы, подав соответствующее заявление в DHCR. DHCR заморозит арендную плату и распорядится о восстановлении прежнего ее размера посредством корректировки, принятой рекомендательным советом, включая любые промежуточные повышения арендной платы за соответствующий период, пока из заявления владельца DHCR не установит, что обслуживание возобновилось. См. Информационный бюллетень № 35 и Рабочий бюллетень 2014-2 DHCR.

Настоящий документ составлен исключительно в ознакомительных целях.

Оригинал документа с утверждающими подписями находится в архиве
Управления по вопросам аренды DHCR.

Кроме того, элементы IAI и их общая стоимость должны учитываться при вычислении арендной платы, которое приводится в предоставляемом владельцем приложении к договору аренды. Согласно RSC, арендатор может потребовать от владельца подтверждающую документацию, например счета-фактуры и чеки. Для квартир, в отношении которых была выполнена отмена ограничений арендной платы в связи с высоким доходом арендатора, вновь заключившего договор аренды, перечисление элементов IAI и их общей стоимости включается в уведомление для арендатора об отмене ограничений арендной платы.

I. ДОКУМЕНТЫ ОБ ОПЛАТЕ

A. Приемлемые подтверждающие документы.

Заявленная модернизация отдельной квартиры должна подтверждаться соответствующей документацией, включая:

1. Погашенный чек или чеки (лицевая и оборотная стороны), совпадающие по времени с завершением работы, или документ об осуществлении безналичного платежа;
2. Квитанцию к счету-фактуре с отметкой об оплате в полном объеме, совпадающей по времени с завершением работы;
3. Подписанный договор подряда;
4. Расписка подрядчика о том, что установка оборудования выполнена и оплачена в полном объеме.

Данное требование касательно предоставления документации предусматривает более высокий стандарт доказывания, чем в Директиве 90-10, в которой говорится, что необходимо представить только один из вышеуказанных документов, если DHCR не потребует дополнительных доказательств. Однако на практике предоставление нескольких подтверждающих документов является нормой, а не исключением. Поэтому владельцу следует представить все имеющиеся типы подтверждающих документов из указанных четырех вместе с первоначальным заявлением/ответом. DHCR может потребовать доказательства помимо этих четырех документов, поскольку анализ IAI требует большого количества фактических данных и базируется на индивидуальном подходе, независимо от того, является ли он частью административного производства или предметом независимого расследования. Кроме того, анализ IAI включает в себя оценку DHCR представленных доказательств, поэтому нет никакой гарантии, что какая-то часть доказательств будет определяющей. Например, недостаточно подробный счет-фактура или договор может быть признан неприемлемым. В любом случае DHCR имеет право запрашивать информацию, которая, по ее мнению, необходима для принятия верного решения, включая дополнительные доказательства выполнения установки, оплаты работ в полном объеме, а также другие документы, которые могут оказаться полезными для обоснования увеличения арендной платы. Дополнительную документацию следует предоставлять всегда, если есть такая возможность, а также ее необходимо предоставлять по требованию, чтобы избежать затягивания административного или следственного производства. Если владелец не представит эти документы или любой запрошенный документ, он должен указать причины, а DHCR установит, являются ли имеющиеся доказательства достаточными.

B. Оплата целиком

Когда арендатор подает жалобу касательно IAI, например на завышение арендной платы, владелец должен представить доказательства понесенных издержек на конкретный элемент IAI. Поэтому если владелец пытается увеличить арендную плату за несколько работ, квитанции на оплату целиком может быть недостаточно. DHCR вправе принять квитанцию на оплату целиком при определенных обстоятельствах, например если DHCR установит, что:

1. представленные доказательства свидетельствуют о том, что все заявленные работы выполнялись как согласованный проект и были успешно завершены;
2. каждый элемент работы составлял «модернизацию» или обычный ремонт и техническое обслуживание, осуществленные в связи с ней в качестве обязательного компонента допустимой IAI.

Даже такие согласованные проекты лучше всего подтверждать детализированной документацией, отсутствие которой может привести к дополнительной критической проверке или отказу.

Если подтверждающий документ является неприемлемым с точки зрения DHCR, заявленное увеличение арендной платы в связи с IAI может быть отклонено в полном объеме, или разница между заявленной стоимостью и доказанной стоимостью модернизации не будет учитываться, в зависимости от результатов анализа документации DHCR.

II. СРОК СЛУЖБЫ

RSL гласит, что владелец, получивший ордер на увеличение арендной платы за IAI, не имеет права на ее дальнейшее увеличение за счет установки подобного оборудования или мебели в течение срока службы такого оборудования или мебели. В отличие от решений, связанных с общей капитальной модернизацией, для которой в RSC предусмотрено приложение со сроком службы оборудования, решение DHCR о том, удовлетворено ли условие срока службы элементов IAI, зависит от фактов, имеющих в каждом конкретном случае.

Если срок службы элементов IAI вызывает вопросы, а установка была выполнена, пока квартира была свободной, или включена во вновь заключаемый договор аренды, DHCR может потребовать от владельца представить документацию, подтверждающую, что срок службы старого оборудования или мебели истек.

III. ТОЖДЕСТВЕННОСТЬ ИНТЕРЕСОВ

Есть обстоятельства, при которых требуются дополнительные доказательства. Если стоимость IAI уплачивается физическому или юридическому лицу, которое имеет интересы, тождественные интересам владельца или управляющего агента, могут потребоваться дополнительные документы, подтверждающие затраты и оплату.

Тождественность интересов означает какие-либо дополнительные отношения (например, основанные на семейных узах или финансовой заинтересованности) между владельцем / управляющим агентом и подрядчиком, поставщиком или монтажной организацией (-ями), выполнявшими установку или обеспечивавшими модернизацию, стоимость которой учтена в повышенной арендной плате за IAI. К таким отношениям относятся следующие случаи:

1. владелец / управляющий агент, по всей видимости, имеет финансовую заинтересованность в любом предприятии, получающем оплату за IAI, которая входит в запрашиваемое увеличение арендной платы;
2. владелец / управляющий агент (либо один или несколько его сотрудников, директоров, акционеров или партнеров корпорации или товарищества), по всей видимости, имеет семейные связи или является сотрудником, директором, акционером или партнером любого предприятия, получающего оплату за IAI, которая входит в запрашиваемое увеличение арендной платы;
3. по всей видимости, имели место или планируются сделки на стороне, соглашения или контракты, которые могут изменить или отменить любой из расходов на IAI, или существуют сделки на стороне, соглашения или контракты, заключенные в непосредственной связи с IAI;
4. по всей видимости, между владельцем / управляющим агентом и подрядчиком, субподрядчиком или любым лицом, получающим оплату за IAI, которая входит в запрашиваемое увеличение арендной платы, существуют любые другие отношения, кроме контракта на поставку оборудования или рабочей силы в связи с такой IAI, которые могут наделить владельца / управляющего агента правом на контроль или оказание влияния на подрядчика или монтажную организацию;
5. лицо или лица, получающие оплату за IAI, по всей видимости, являются сотрудниками владельца / управляющего агента, однако такие выплаты производятся им в дополнение к заработной плате или оплате за другие работы, выполняемые для владельца / управляющего агента.

Если утверждается или будет установлено, что модернизация квартиры была выполнена и/или новое оборудование было установлено сотрудником владельца / управляющего агента, необходимо представить документацию о зарплате, включая количество часов, затраченных на IAI, и свод платежей. Владелец должен будет доказать, что сотрудник получил оплату за свою работу отдельно и в дополнение к его обычной зарплате.

IV. ОПЛАТА НАЛИЧНЫМИ

Для IAI, выполненных после даты опубликования настоящего бюллетеня, если общая сумма денежных выплат за IAI превышает 10 000 долл., более тщательная проверка документов, подтверждающих увеличение арендной платы, является оправданной. DHCR истребует дополнительное доказательство оплаты в виде банковской документации, подтверждающей снятие таких средств со счета, в т. ч. способ их перечисления. Это доказательство подается в дополнение к письменным распискам поставщика/подрядчика о получении оплаты, если обычные квитанции, выданные в процессе делового оборота, недоступны.

V. ЧТО ПОДПАДАЕТ ПОД ОПРЕДЕЛЕНИЕ МОДЕРНИЗАЦИИ ОТДЕЛЬНОЙ КВАРТИРЫ?

A. RSC в целом предусматривает, что модернизация жилья, установка нового оборудования или предоставление новых услуг считаются улучшениями, за которые может быть увеличена арендная плата в связи с IAI. Приведенный ниже перечень содержит примеры подходящих IAI, он не является исчерпывающим и решающим во всех случаях. Обратите внимание на то, что работы, не перечисленные ниже, также могут считаться приемлемыми для увеличения арендной платы. **Работы, которые могут подпадать под определение IAI:**

1. полная модернизация или ремонт санузла, включая установку приборов в рамках такого проекта, и все покрасочные и штукатурные работы, если они предусмотрены такой модернизацией и ремонтом;
2. полная модернизация или ремонт кухни, включая установку приборов и оборудования в рамках такого проекта;
3. закупка и установка владельцем нового кондиционера воздуха, включая монтаж электропроводки и установку розеток, если они ранее отсутствовали;
4. установка новой стиральной машины;
5. укладка нового паркетного покрытия, если оно ранее отсутствовало;
6. укладка нового черного настила;
7. укладка нового напольного покрытия, включая линолеум и виниловую плитку при установке черного настила;
8. укладка нового коврового покрытия;
9. установка новых встроенных шкафов для одежды;
10. установка нового оборудования;
11. установка нового освещения, если оно ранее отсутствовало;
12. установка нового наружного полотна входной двери;
13. установка новых зимних оконных рам;
14. установка новых окон, если она не является частью работ, выполняемых во всем здании;
15. установка новых оконных сеток на всю длину, если они ранее отсутствовали;
16. установка балконного ограждения;
17. установка охранной сигнализации;
18. установка новых фальшпотолков и/или звуконепропускаемых потолков;
19. покрасочные и штукатурные работы, если они предусмотрены капитальным ремонтом; и
20. установка гипсокартонных конструкций, если они запланированы для всей квартиры.

Прочие расходы

Расходы, связанные с извлечением или демонтажем заменяемого элемента (-ов), могут быть включены в сумму, которая дает основание для повышения арендной платы, если такое извлечение или демонтаж необходимы и выполняются одновременно с проведением работ.

Издержки на архитектурные и инженерные услуги, **непосредственно связанные с IAI**, относятся к допустимым расходам, включаемым в вычисление увеличения арендной платы, если работа требует утверждения Registered Architect, RA (зарегистрированного архитектора) или Professional Engineer, PE (профессионального инженера) для получения разрешения в Department of Buildings, DOB (Строительном управлении) г. Нью-Йорка. Более подробная информация о разрешениях представлена на веб-сайте DOB <http://www.nyc.gov/html/dob>.

В. Работы, которые не подпадают под определение IAI:

1. издержки на извлечение или демонтаж старых элементов, выполняемых владельцем или его сотрудником в рамках возложенных на него обязанностей, не составляют расходы, которые могут быть включены в расчет корректировки арендной платы за IAI;
2. замена старого оборудования, мебели или элементов в рамках обычного технического обслуживания или ремонта;
3. установки или переделки, осуществляемые в период проживания арендатора в квартире без письменного согласия арендатора; и
4. работы, представляющие собой обычный ремонт и техническое обслуживание, если они были выполнены в связи с (и как обязательный компонент) допустимой IAI. Перечисленные ниже работы, выполненные отдельно, считаются только частью ремонта и/или технического обслуживания и не относятся к IAI, если они не указаны выше в разделе V(A):
 - a. установка гипсокартонных конструкций не во всей квартире;
 - b. покрасочные и штукатурные работы или укладка нового напольного покрытия;
 - c. циклевание, лакирование полов или нанесение на них полиуретанового покрытия;
 - d. замена светильников, розеток и выключателей;
 - e. установка новых потолков (см. п. 18 выше).

Также не входят в расчет увеличения арендной платы за IAI расходы, связанные с финансированием установки, модернизация, оплачиваемая за счет страховой компенсации, и расходы на оплату работы владельца или его сотрудника (-ов), выполненной в рамках возложенных на них обязанностей.

VI. СРОК ХРАНЕНИЯ ДОКУМЕНТАЦИИ

Законодательство об арендной плате в целом не требует, чтобы владелец, правильно зарегистрировавший квартиру в DHCR, хранил или представлял документы, касающиеся аренды квартиры более чем за четыре года до последнего заявления о регистрации аренды. Однако ввиду наличия исключений из этого правила, владельцам рекомендуется хранить данные IAI минимум за четыре года (раздел 2526.1(a)(2) RSC).

VII. ВОЗМЕЩЕНИЕ УЩЕРБА В ТРОЙНОМ РАЗМЕРЕ

Завышение арендной платы в результате непризнания заявленной IAI влечет за собой возмещение ущерба в тройном размере, если владелец не докажет, что завышение арендной платы было неумышленным. Согласно RSL, бремя доказывания отсутствия умысла в завышении арендной платы лежит на владельце. Решение о наложении штрафа, предусматривающего возмещение ущерба в тройном размере, зависит от результатов анализа DHCR фактов, представленных в каждом отдельном случае.

Woody Pascal
Заместитель руководителя по вопросам аренды
Опубликовано 6 мая 2016 г.