

Выселение по уважительной причине

Согласно новому закону Good Cause Eviction (закон о выселении по уважительной причине), жители New York вправе продолжать проживать в своих домах, не опасаясь необоснованного выселения или резкого повышения арендной платы. Во многих ситуациях на арендаторов жилья, которое сдаются по рыночным ценам, теперь будут распространяться более широкие меры защиты. С более подробной информацией можно ознакомиться ниже. И помните, что все жители New York имеют право на безопасный и здоровый дом. Если у вас есть проблемы, обращайтесь в полицию New York по телефону 311.New YorkNew YorkNew York

Что такое выселение по уважительной причине?

Выселение по уважительной причине — это закон штата New York, вступивший в силу 20 апреля 2024 года. Он предоставляет некоторым жильцам нерегулируемых домов (известных также как дома, арендуемые по рыночной ставке) в New York новые возможности защиты. Арендодатели домов, на которые распространяются требования нового закона, не имеют права расторгнуть договор аренды без «уважительной причины», а арендаторы могут использовать этот закон в качестве основания для защиты в жилищном суде. Арендаторы также могут ссылаться на этот закон, чтобы оспорить повышение арендной платы выше определенного уровня, если их выселяют за неуплату. Закон распространяется на дела о выселении, инициированные не ранее 20 апреля 2024 года, то есть на дела, по которым арендодатель впервые подал документы в суд для начала рассмотрения, в этот день или позднее.

Выселение по уважительной причине осуществляется через суд, поэтому арендаторам, желающим оспорить прекращение договора аренды или имеющим вопросы по поводу повышения арендной платы, следует обратиться в указанные ниже ведомства, а также к адвокату.

Что это означает?

Прекращение аренды включает в себя выселение жильцов, отказ в продлении договора аренды или, если у жильца нет договора аренды, уведомление о прекращении аренды. Чтобы арендатор был защищен законом о выселении по уважительной причине, ему не обязательно иметь договор аренды, если действие этого закона распространяется на арендуемый им дом (более подробную информацию см. в разделе **«На какие типы домов не распространяется закон о выселении по уважительной причине?»**). Для осуществления любого из этих действий в отношении жильцов домов, на которые распространяется действие закона, арендодатели должны будут предъявить веские причины.

Что является «уважительными причинами» для выселения, отказа от продления договора аренды или прекращения аренды?

Согласно закону о выселении по уважительной причине, арендодателям разрешается выселять арендаторов по приведенным ниже причинам.

- Арендатор не платит арендную плату, за исключением случаев, когда неуплата вызвана необоснованным повышением арендной платы (более подробную информацию см. в разделе **«Что такое «необоснованное повышение арендной платы?»**).
- Арендатор нарушил «существенное обязательство по аренде» или нарушил «любые правила и положения арендодателя, касающиеся данного помещения» (нарушил условия договора аренды или другие правила, установленные арендодателем).
- Арендатор нарушил порядок или допустил нарушение порядка в доме или на территории (нарушение порядка — это систематические действия, которые вредят здоровью, безопасности и комфорту других арендаторов), нанес ущерб дому или имуществу или мешает комфорту и безопасности арендодателя или других арендаторов.

- Проживание в доме невозможно в связи с тем, что государственные или городские органы выдали предписание об освобождении.
 - Если вам или вашим знакомым срочно требуется найти жилье в связи с получением предписания об освобождении, обратитесь в полицию города по телефону 311 или (212) 863-7660.
- Арендатор использует дом или имущество для ведения незаконной деятельности или позволяет это делать кому-либо другому.
- Арендатор необоснованно отказал арендодателю в доступе в дом для проведения ремонта или показа потенциальному покупателю.
- Арендодатель или член семьи арендодателя планирует переехать в дом (этот пункт не применяется, если дом занимает арендатор в возрасте 65+ лет или инвалид*).
 - В частности, к членам семьи, на которых распространяется данное правило, относятся супруг/супруга, сожитель/сожительница, ребенок, пасынок, родитель, приемный родитель, брат или сестра, бабушка или дедушка, внук, теща или тесть арендодателя.
 - Дом должен быть основным местом жительства арендодателя или члена семьи, то есть домом, в котором они проживают большую часть времени.
- Арендодатель планирует снести дом*.
- Арендодатель планирует вывести дом с рынка*.
- Арендатор не соглашается на разумные изменения условий аренды, при этом письменное уведомление было предоставлено за 30–90 дней до истечения срока действия договора аренды.

* Если арендодатель ссылается на одну из указанных причин выселения, он должен представить суду «ясные и убедительные доказательства» действий, которые он планирует предпринять.

Что такое необоснованное повышение арендной платы?

Законом о выселении по уважительной причине устанавливается «местный стандарт арендной платы», который определяет сумму повышения арендной платы, считающуюся разумной в данном году с учетом инфляции в регионе. Местный стандарт арендной платы устанавливается ежегодно в соответствии с темпом инфляции плюс 5 %, но не более 10 %. В рамках закона о выселении по уважительной причине повышение арендной платы считается необоснованным, если оно превышает местный стандарт арендной платы.

- Например, если уровень инфляции в New York составляет 3 %, то местный стандарт арендной платы будет равен 8 % (5 % + инфляция).
 - Если в этой ситуации арендная плата, уплачиваемая арендатором, составляет 1000 долларов, то повышение более чем на 8 %, или 80 долларов будет превышать местный стандарт арендной платы.
- При этом если местный темп инфляции составил бы 6 %, то местный стандарт арендной платы был бы равен 10 %, поскольку по закону местный стандарт арендной платы не может превышать 10 %.
 - Если в этой ситуации арендная плата, уплачиваемая арендатором, составляет 1000 долларов, то повышение более чем на 10 %, или 100 долларов, будет превышать местный стандарт арендной платы.

По состоянию на 1 мая 2024 года уровень инфляции в New York равен 3,82 %, а это значит, что **текущий местный стандарт арендной платы составляет 8,82 %**. Следовательно повышение арендной платы после 20 апреля 2024 года более чем на 8,82 % может быть признано судом необоснованным.

Но в случае выселения окончательное решение о том, является ли повышение арендной платы необоснованным, принимает суд. Арендодатели могут предъявить суду основания для повышения арендной платы, например, проведение крупного ремонта или увеличение налогов на недвижимость.

Как определить, является ли повышение арендной платы обоснованным в соответствии с законом о выселении по уважительной причине

Исходя из того, что действующий местный стандарт арендной платы составляет 8,82 %, умножьте текущую величину арендной платы на 1,0882, чтобы узнать максимальную разумную величину повышения арендной платы для жилья, подпадающего под действие закона о выселении по уважительной причине.

Например, если текущая арендная плата составляет 2000 долларов: $\$2000 \times 1,0882 = \$2176,40$

В данной ситуации, если дом подпадет под действие закона о выселении по уважительной причине, повышение арендной платы до суммы более 2176,40 долларов может быть признано судом необоснованным.

При продлении договора аренды или ведения переговоров о повышении арендной платы арендаторы и арендодатели должны знать величину необоснованного повышения арендной платы. Для начала будет полезно обсудить, распространяется ли действие закона о выселении по уважительной причине на ваш дом. Начиная с 18 августа 2024 года при повышении арендной платы более чем на 5 % арендодатели должны направлять арендаторам уведомление и сообщать им, применяются ли в данном случае положения закона о выселении по уважительной причине. Дополнительную информацию см. в разделе **«Какие требования предъявляются к арендодателям?»**.

На какие типы домов не распространяется закон о выселении по уважительной причине?

На некоторые дома защита, предусмотренная законом о выселении по уважительной причине, не распространяется. Ниже перечислены типы домов, в отношении которых положения закона о выселении по уважительной причине *не* применяются.

- Дома, принадлежащие мелким арендодателям, то есть арендодателям, владеющим не более 10 единицами жилья или менее (квартирами или односемейными домами) в штате New York
 - Некоторые здания принадлежат компании, например обществу с ограниченной ответственностью, и у них может быть несколько владельцев. В этом случае, чтобы положения закона о выселении по уважительной причине не распространялись на компанию, каждому владельцу компании должно принадлежать не более 10 единиц жилья в штате. Сюда входят все помещения в любом здании, полным или частичным владельцем которых является этот человек.
 - Если арендодатель подает иск о выселении арендатора и утверждает, что действие закона о выселении по уважительной причине на него не распространяется в связи с тем, что он является мелким арендодателем, арендодатель должен предоставить арендатору список всех домов, которыми он владеет в штате New York. В список не включается «основное место жительства» арендодателя — место, где он живет.
- Здания с 10 или менее квартирами, если владелец проживает в здании, даже если владельцу принадлежит большее количество квартир
- Если арендатор сдает свою квартиру в субаренду и хочет вернуться жить в дом
- Если жилье было предоставлено арендатору в рамках работы, но арендатор увольняется или покидает эту работу

- Дома, для которых величина арендной платы и (или) правила выселения уже регулируются федеральным законодательством, законодательством штата или местным законодательством (например, квартиры со стабилизированной или регулируемой арендной платой)
- Дома, подконтрольные федеральным органам власти, органам штата или местным органам власти и в отношении которых действуют ограничения по арендной плате или доходу (например, дома в общественном жилье NYCHA, государственное жилье, которое приобретается с использованием жилищных ваучеров по Разделу 8, или дома, арендованные через портал HPD Housing Connect)
- Дома в кондоминиумах и кооперативных домах
- Дома, построенные 1 января 2009 года или позже
 - Для таких домов действия закона о выселении по уважительной причине *начинается* спустя 30 лет после постройки дома, то есть через 30 лет с даты выдачи временного или постоянного сертификата на проживание (например, если дом был построен в 2010 году, закон о выселении по уважительной причине начнет применяться в 2040 году).
- Дома, которые квалифицируются как сезонные
- Дома в больнице, в центрах совместного проживания с постоянным уходом за пенсионерами, в пансионате для пожилых людей, в учреждении по уходу за взрослыми людьми, в жилом доме для пожилых людей, являющимся кондоминиумом или кооперативом, или в некоммерческом независимом сообществе пенсионеров, которое предлагает определенные услуги жителям
- Сборные или мобильные дома
- Гостиничные номера
- Общежития, принадлежащие высшему учебному заведению или школе K-12 или находящиеся под их управлением
- Дома, находящиеся на территории религиозных учреждений или институтов и используемые ими
- Дома, арендуемые по цене, превышающей 245 % от справедливой рыночной арендной платы
 - Справедливая рыночная арендная плата определяется Министерством жилищного строительства и городского развития США (U.S. Department of Housing and Urban Development) ежегодно.
 - В 2024 году в New York под действие этого пункта подпадают дома, стоимость аренды которых превышает указанные ниже суммы в зависимости от их размера:
 - Квартира-студия: \$5486
 - Одна спальня: \$6005
 - Две спальни: \$6742
 - Три спальни: \$8413
 - Четыре спальни: \$9065

Какие требования предъявляются к арендодателям?

Начиная с 18 августа 2024 года арендодатели должны будут предоставлять арендаторам уведомление о возможности или невозможности выселения по уважительной причине, когда они предпринимают определенные действия, включая приведенное ниже.

- Предложение нового или продление существующего договора аренды
- Уведомление арендатора о том, что договор аренды не будет продлен или что срок аренды заканчивается
 - В зависимости от срока проживания арендатора в доме арендодатель должен уведомить его об отказе от продления договора аренды или прекращении аренды на иных основаниях за 30, 60 или 90 дней. [С более подробной информацией об этом требовании можно ознакомиться по ссылке.](#)

- Увеличение арендной платы арендатора более чем на 5 %
 - В зависимости от срока проживания арендатора в доме арендодатель должен уведомить его за 30, 60 или 90 дней о повышении арендной платы более чем на 5 %. [С более подробной информацией об этом требовании можно ознакомиться по ссылке.](#)
- Направление требования об уплате просроченной арендной платы в течение 14 дней. [Полезные ресурсы для арендодателей и арендаторов, сталкивающихся с проблемой просроченной арендной платы, можно найти по ссылке.](#)
- Подача в суд иска о выселении (к ходатайству должно быть приложено уведомление, являющееся судебным документом, подаваемым арендодателем и содержащим информацию о причине выселения).

В уведомлении должна быть представлена следующая информация:

- распространяются ли на жилье арендатора положения закона о выселении по уважительной причине;
- если жилье не подпадает под действие закона о выселении по уважительной причине, то причина, по которой положения не применяются;
- если положения закона распространяются на данное жилье, а арендодатель подает иск о выселении, не продлевает договор аренды или прекращает аренду на иных основаниях, то какова применяемая уважительная причина;
- если положения закона распространяются на данное жилье, а арендодатель повышает арендную плату на величину, превышающую местный стандарт арендной платы (сумма «необоснованного повышения арендной платы»), то причина повышения арендной платы.

Если арендодатель подает иск о выселении, не приложив к нему необходимые уведомления, дело будет закрыто или прекращено, и арендодателю придется инициировать его заново с приложением необходимых уведомлений.

Где можно получить дополнительную информацию?

Если у вас возникли другие вопросы о выселении по уважительной причине, вам могут быть полезны данные дополнительные ресурсы.

- Позвоните по номеру 311 и скажите «Tenant Helpline». Специалисты горячей линии могут предоставить вам информацию по вашей ситуации и направить вас в юридическую службу для получения дополнительной консультации.
- [Агентство New York State Homes and Community Renewal](#) ежегодно до 1 августа публикует данные о темпах инфляции и величине арендной платы, составляющей 245 % от справедливой рыночной арендной платы.
- The NYC Department of Social Services Office of Civil Justice может помочь вам получить юридическую помощь, если у вас есть дело в жилищном суде. [Посетите их сайт](#) или напишите по электронной почте civiljustice@hra.nyc.gov для получения дополнительной информации.
- Позвоните на горячую линию суда по жилищным вопросам (Housing Court Answers) по телефону 718-557-1379 или 212-962-4795 с понедельника по пятницу, с 9 утра до 5 вечера или посетите сайт housingcourtanswers.org.

Все жильцы имеют право оставаться в своем доме до тех пор, пока они не решат покинуть его или не будут выселены через суд. Арендаторы, столкнувшиеся с незаконным отказом в предоставлении доступа в жилье, должны позвонить в службу 911. Более подробную информацию можно найти на сайте Отдела защиты арендаторов (Tenant Protection Cabinet).