

The City-Wide Task Force on Housing Court, Inc.
Information Sheet



**ЧТО НЕОБХОДИМО ЗНАТЬ КВАРТИРОСЪЕМЩИКАМ О
СУДОПРОИЗВОДСТВЕ**

Начиная с января 1998 г., администраторы судов ввели изменения в судопроизводство дел, рассматриваемых в жилищных секциях суда. Эти изменения касаются как дел о невнесении квартирной платы, так и дел "holdover". Знакомясь с этим информационным листком, обратите, пожалуйста, внимание на разницу между этими видами дел.

Новое в судопроизводстве

В ходе слушания дела вас могут направить к нескольким судьям. В судебном зале "Resolution Part" (Отдел разрешения споров) судья или поверенный суда оказывают содействие в урегулировании споров. Если ваше дело не может быть решено в этом отделе, оно будет переведено в судебный зал "Trial Part" (Отдел судебного разбирательства). Дело может быть переведено и в другой зал, где служащий суда, ведающий ускорением

Как найти свой судебный зал

Дела о неуплате. — После того, как вы ответите на заявление о неуплате и (или) уведомление о нем, клерк даст вам копию бланка с вашим ответом. В нижней части этого документа указаны дата и время, когда вы должны вернуться в суд. Там же будет указан номер комнаты Отдела разрешения споров, в которую было направлено ваше дело.

Дела "holdover". — В полученном вами заявлении о неуплате и (или) уведомлении о нем будут указаны дата, время и номер комнаты, в которую было направлено ваше дело.

Ваш первый день в суде

В каждый назначенный вам день вы должны явиться в суд заблаговременно. Возможно, вам придется ждать в очереди для прохождения через детектор безопасности или для того, чтобы попасть в лифт. **Вы должны быть в суде вовремя.** Вам следует всегда иметь с собой все копии ваших судебных документов и все остальное, имеющее отношение к делу. Полезно также иметь с собой бумагу и ручку для того, чтобы делать заметки, а также мелкие деньги для ксерокопирования или для телефона.

В помещении вне зала судебных заседаний иногда вывешивают список дел, назначенных для рассмотрения сегодня. Если такого списка нет или ваше имя в нем не указано, вы можете обратиться к судебному приставу или к поверенному суда в данном зале судебных

заседаний с тем, чтобы убедиться, что вы находитесь в правильном месте. Если они не смогут вам помочь, вы можете обратиться в справочное окно канцелярии секретаря суда.

Если ваше имя находится в списке, вывешенном вне зала судебных заседаний, войдите в зал и ждите, пока вас не вызовет по имени клерк суда. Во время ожидания адвокат домовладельца может попытаться поговорить с вами о деле. Вы не обязаны разговаривать с ним без того, чтобы при этом присутствовал судья или поверенный суда.

Отсрочки (Откладывание дела слушанием)

Дела о неуплате. — Если вашей квартире или зданию требуется ремонт, вы можете ходатайствовать о проведении инспекции по приказу суда. Вы можете попросить судью об отсрочке (откладывании) вашего дела для проведения инспекции.

Дела о неуплате и дела "holdover". — Если вас не сопровождает адвокат, вы можете просить судью о предоставлении отсрочки для поиска адвоката. Вы можете также получить отсрочку, если вы не в состоянии явиться в суд по причине серьезного заболевания или госпитализации.

Ведение переговоров для достижения соглашения в Отделе разрешения судебных споров

В Отделе разрешения судебных споров ставится цель достигнуть урегулирования спора на основе соглашения, называемого "stipulation". Соглашение должно быть выработано в зале судебных заседаний в присутствии судьи или поверенного суда. Ни судья, ни поверенный суда не могут выступать в качестве вашего адвоката.

Очень важно, чтобы вы изложили судье или поверенному суда факты вашего дела, включая ваши возражения по иску и встречные претензии. **Несмотря на то, что вы, возможно, уже изложили свои возражения и встречные претензии клерку в своих ответах, вы должны повторить их снова во время судебного разбирательства.**
(Дополнительная информация о том, как вести свою защиту, содержится в Информационном листке Task Force по делам о неуплате или дел "holdover".)

Дела о неуплате. — ваши возражения могут включать факт частичных платежей, вопросы ремонта (гарантия приспособленности для проживания) и др.

Дела о неуплате и дела "holdover". — В дополнение к возражениям, приведенным выше, вручение вам судебных бумаг могло быть произведено ненадлежащим образом, вам не было представлено надлежащее уведомление перед тем, как дело было передано в суд, или вы могли ликвидировать проблему, которая, по утверждению домовладельца, аннулировала ваш договор.

На вас может быть оказано давление для того, чтобы вы подписали соглашение, находясь в коридоре или в последних рядах зала судебных заседаний. Соглашение "stipulation" является обязывающим документом, подобно контракту. Вам не следует подписывать

"stipulation", если этот документ вас не устраивает или если вы не понимаете его условий. Помните, что у вас есть право говорить с судьей. **Ввиду того, что "stipulation" представляет собой обязывающее соглашение, его нелегко изменить, если вы не сумеете выполнять его (например, вносить плату в соответствии с графиком уплаты).** *(Дополнительная информация о том, как вести переговоры о "stipulation", содержится в Информационном листке Task Force по соглашениям "stipulation". В этом информационном листке содержится разъяснение многих юридических терминов и фраз, которые могут оказаться полезными для вас.)*

Если вы и ваш домовладелец подпишете соглашение "stipulation", судья из Отдела разрешений судебных дел, зачитает вам это соглашение и спросит, понимаете ли вы его условия. Вам следует задавать вопросы обо всем, что вы не понимаете и что вызывает у вас сомнения. Этот процесс называется "allocution" (обращение) и является необходимым в соответствии с законом. Затем судья подпишет соглашение, и вы получите его копию.

Если вы не сможете достигнуть урегулирования при содействии судьи, ваше дело будет передано в Отдел судебного разбирательства. Во многих случаях суд может начаться в тот же или на следующий день. Лучше всего быть готовым к этому.

Судебное разбирательство

После того, как дело будет направлено в Отдел судебных разбирательств, обе стороны должны быть готовы представить свою сторону дела. Судебное разбирательство будет включать формальности, с которыми вы можете не быть знакомы. Если у вас есть вопросы относительно судопроизводства, вам следует обратиться к "Court Guide to Trials" (Инструкция по судебным разбирательствам) либо к поверенному жилищной секции суда (адвокату pro se). Домовладелец или его адвокат должны представить свое дело первыми. Когда они закончат изложение, вы будете иметь возможность представить свое дело (возражения и встречные претензии). В то время, как одна из сторон представляет свое дело, другая может задавать вопросы относительно представляемой информации (перекрестный допрос). Каждая сторона может также представить своих свидетелей и (или) предъявить либо потребовать представить в суд подтверждающие документы (например, правительственные документы, фотографии, квитанции квартирной платы) в поддержку своей позиции.

Домовладелец обычно должен доказать следующие положения

1. Факт, что он является лицом, имеющим право подавать в суд на квартиросъемщика (обычно путем предъявления удостоверенной копии документа, подтверждающего право собственности).
2. Наличие взаимоотношений домовладельца-квартиросъемщика (арендный договор или свидетельское показание об устной договоренности между квартиросъемщиком и домовладельцем или о том, что эти взаимоотношения были прерваны).

3. Наличие действующей регистрации жилого дома с несколькими квартирами (для зданий с 3 квартирами и более).
4. Если квартирная плата за данную квартиру была стабилизирована, наличие действующей регистрации в "Division of Housing and Community Renewal" (Отделе восстановления жилищного фонда и микрорайона — DHCR).
5. Тот факт, что размер требуемой квартирной платы является законным (или согласованным).
6. Факт того, что домовладелец предъявил требование о внесении квартирной платы, представил уведомление о прекращении действия арендного договора или уведомление с требованием исправить неприемлемое положение.
7. После того, как надлежащее требование было предъявлено, квартиросъемщик не внес квартирную плату или после вручения уведомления с требованием исправить положение не произвел соответствующих изменений.

Факты, которые квартиросъемщик может представить в суде

1. Тот факт, что домовладелец не произвел ремонт вашей квартиры после того, как он был извещен вами (подтверждаемый вашими показаниями и показаниями других свидетелей, фотографиями, отчетами о результатах проведенной инспекции и др.)
2. То, что вы не должны деньги, на которые претендует домовладелец (квитанции о внесении квартирной платы или другие подтверждения уплаты).
3. То, что взимаемая квартирная плата не является законной (подтверждается удостоверенной копией выечатки DHCR).
4. То, что вы имеете право оставаться в квартире (примеры: на основе правопреемства или "ввиду того, что вы устранили нарушения арендного договора и т. п.).

Примечание. В делах о неуплате, как правило, судья не принимает ваши личные финансовые проблемы (болезнь, потерю работы и т. п.) в качестве законного возражения в ответ на претензию домовладельца об уплате задолженности по квартирной плате.

Решение судьи после судебного разбирательства

Если судья определит, что вы должны деньги домовладельцу, он вынесет окончательное решение об уплате соответствующей суммы. Если вы предъявили претензию, о том, что домовладелец не произвел ремонт и судья согласится с вами, вам может быть присуждено сокращение в размере суммы, подлежащей уплате. Обычно вы должны уплатить сумму по решению судьи в течение пяти дней со дня принятия решения для того, чтобы избежать выселения. Если судья решит, что вы не имеете права оставаться в данной квартире, вам будет назначена дата, когда вы должны будете ее покинуть.

Настоящий Информационный листок был подготовлен и составлен организацией City-Wide Task Force on Housing Court, Inc., которая представляет собой некоммерческое объединение адвокатов - специалистов по жилищным вопросам и организаций, предоставляющих юридические услуги. Приведенную информацию не следует считать юридической консультацией

За дополнительной информацией следует обратиться к "Court Guide to Trials" (Инструкция по судебным разбирательствам) в канцелярии секретаря суда либо к поверенному жилищной секции суда (адвокату pro se).

АДРЕСА

Жилищных секций Гражданского суда:

Manhattan

111 Centre Street
New York, NY 10013

Brooklyn

141 Livingston Street
Brooklyn, NY 11201

Bronx

1118 Grand Concourse
at 166th Street
Bronx, NY 10451

Queens

89-17 Sutphin Blvd.
Jamaica, NY 11435

Staten Island

927 Castleton Avenue
Staten Island, NY 10310

КУДА ОБРАЩАТЬСЯ ЗА ПОМОЩЬЮ

Сотрудники **City-Wide Task Force on Housing Court, Inc.** обеспечивают работу справочных столов в жилищных секциях гражданских судов Бронкса, Бруклина, Манхэттана и Квинса по будним дням с 9.00 часов утра до 12.00 дня. На Стейтен-Айленде справочный стол работает по средам и четвергам с 9.00 часов утра до 12.00 дня. Информация предоставляется бесплатно всем тяжущимся сторонам, не представленным адвокатами. Здесь можно будет получить направления в местные организации, юридические фирмы и другие службы по предотвращению выселения. Ежедневно с 2.00 до 4.00 часов дня вы можете получить ответы на краткие вопросы по телефону 212-982-5512.

Metropolitan Council on Housing, Inc. представляет собой общегородскую организацию, которая оказывает содействие своим членам и квартиросъемщикам, предоставляя им информацию по жилищным вопросам, в том числе по защите в судебных делах о выселении. Прямая линия связи с Met Council работает по понедельникам, средам и пятницам с 13.30 до 17.00 по телефону (212) 693-0550.

ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

Если вы принадлежите к малоимущей группе населения, то, возможно, имеете право на бесплатные юридические услуги (услуги адвоката). Для получения адреса соответствующего офиса в вашем микрорайоне обратитесь в:

The Legal Aid Society
(212) 577-3300

или **Legal Services of New York City**
(212) 431-7200

Если вы нуждаетесь в направлении к адвокату и не имеете права на бесплатные юридические услуги, обратитесь в:

The Bar Association of the City of New York
(212) 626-7373

На действующей круглосуточно **Информационной линии** Гражданского суда по телефону (212) 791-6000 вы можете получить записанную на пленку (на английском и испанском языке) информацию о работе Жилищной секции суда. Если вас выселяют за неуплату квартирной платы, вы, возможно, имеете право на чрезвычайное пособие от Human Resources Administration (HRA). В Жилищной секции суда каждого района Нью-Йорка имеется представитель HRA. В каждой Жилищной секции суда имеется консультант (*адвокат pro se*), который готов оказать помощь лицам, не имеющим своего адвоката. Персонал канцелярии секретаря суда может направить вас к этому консультанту. В судах Бронкса, Бруклина, Квинса и Манхэттана имеются также Центры людских ресурсов.