

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

Information Sheet



Судебные иски, подаваемые в связи с ремонтом квартир и предоставлением услуг жильцам

В соответствии с законом домовладелец обязан предоставлять жильцам соответствующие услуги и содержать здание и квартиру в надлежащем состоянии. Если владелец вашего дома не обеспечивает основные виды услуг, такие, как отопление, горячее водоснабжение, дезинсекцию и дератизацию и (или) не производит ремонт протекающих кранов, неисправных электрических розеток или шелушащейся краски или отваливающейся штукатурки, вы можете подать на него в суд в Жилищную секцию (Housing Part – HP) Гражданского суда. Подобное непредоставление услуг и (или) ремонта рассматривается как нарушение жилищного кодекса.

Перед возбуждением судебного дела вы можете позвонить в Департамент сохранения и развития жилищного фонда (Department of Housing Preservation and Development — HPD) по телефону (212) 960-4800 с тем, чтобы изложить существо проблемы (проблем). Принесите с собой в суд копии всех извещений, полученных вами от HPD. Вы можете позвонить своему домовладельцу и направить ему (ей) письмо заказной почтой с перечислением необходимого обслуживания или ремонта. Ведите учет этих звонков и писем. Если ваша жалоба связана с нарушениями режима отопления, ведите ежедневный журнал отопления вашей квартиры, указывая в нем дни и часы, когда ваша квартира не отапливалась, а также наружную и внутреннюю температуры в эти периоды.

Суд, в результате вчиненного квартиросъемщиком судебного иска, называемого HP-иском (иск, поданный в Жилищную секцию), может приказать домовладельцу предоставить соответствующие услуги и произвести необходимый ремонт. Индивидуальные квартиросъемщики, равно как и группы квартиросъемщиков, могут вчинять иски о ремонте.

КАК ПОДАТЬ ИСК

Вы можете подать HP-иск в Жилищную секцию суда вашего района (см. адреса секций на оборотной стороне этого информационного листка). Вам следует принести в суд копию вашего договора о найме квартиры и (или) адрес владельца вашего дома, перечень необходимых видов ремонта и услуг, а также платежное поручение (money order) на сумму 35,00 долларов (исковая пошлина). Уплата этой пошлины может быть подлежать изъятию, если вы не в состоянии ее оплатить и можете предъявить доказательства ограниченности своего дохода (государственное вспомоществование, пенсия, SSI, SSD, пособие по безработице и т. п.).

Пойдите в канцелярию секретаря суда и сообщите сотруднику о том, что вы хотите подать HP-иск. Вас могут направить к окошку или в комнату, где выдаются бланки судебных

документов, которые следует подать. В форме "Request for Inspection" (Требование о проведении инспекции) вам следует изложить все проблемы, касающиеся вашей квартиры или здания. Вам будет предложено подписать форму "Verified Petition" (Удостоверенное ходатайство) в присутствии секретаря, который удостоверит вашу подпись. Если вы хотите получить освобождение от уплаты пошлины, вам следует сообщить секретарю о том, что вы хотите подать "waiver of fees" (просьбу об освобождении от пошлины), и заполнить дополнительную форму, определяющую ваше финансовое положение.

Секретарь суда примет от вас заполненные формы и направит вас к судье, который подпишет ваши бумаги. Судья подпишет документ, который называется "Order to Show Cause" (Приказ о представлении обоснования) и на котором будет указана дата вашей явки в суд.

ВРУЧЕНИЕ СУДЕБНЫХ ДОКУМЕНТОВ

Вам выдадут несколько экземпляров Приказа о представлении обоснования с указанием вручить их домовладельцу. Вы должны будете вручить один экземпляр домовладельцу, а второй — в NPD города Нью-Йорк. В бумагах будет указан способ их вручения. Тщательно следуйте инструкциям и сохраните подтверждение того, что вы их выполнили.

ВАЖНОЕ ПРИМЕЧАНИЕ. Как правило, экземпляры приказа посылаются заказной почтой, с уведомлением о вручении и обычной почтой. Это может стоить несколько долларов. Квитанции будут служить подтверждением того, что документы были отправлены и получены. Принесите их с собой в назначенный день слушания дела в суде. От вас потребуются заполнить "Affidavit of Service" (Аффидевит, подтверждающий вручение документа), подтверждающий способ доставки вами документов.

Подготовка к слушанию вашего дела в суде

Соберите доказательства и документы, свидетельствующие о том, что соответствующие услуги не были предоставлены или что необходимый ремонт не был произведен. Ниже приводятся несколько примеров.

- Письменное перечисление проблем, касающихся вашего здания и (или) вашей квартиры, с указанием принятых вами мер для их ликвидации.
- Перечень дат с указанием времени телефонных звонков домовладельцу или разговоров с комендантом дома, направленных на решение проблем.
- Копии писем, написанных вами и уведомляющих домовладельца о наличии проблем и квитанции заказных почтовых отправлений.
- Фотографии, отражающие состояние вашей квартиры или здания.
- Копия заключения о результатах инспекции, проведенной NPD.

□ Журнал отопления вашей квартиры.

В случае, если НР-иск вчинен группой квартиросъемщиков вашего здания, важно провести предварительную встречу до слушания дела в суде, наметить план действий и просмотреть приводимые доказательства. Вы можете также решить, кто из квартиросъемщиков будет выступать в суде.

Слушание вашего дела в суде

Явитесь в суд в день, указанный в Приказе о представлении обоснования. Принесите фотоснимки, письменные подтверждения жалоб и судебные документы. В Приказе о представлении обоснования будет также указан номер зала, в котором будет проводиться слушание дела. Планируйте прийти заблаговременно. Будьте на месте **ТОЧНО в 9 ч. 30 мин. утра**. Хотя вам, возможно, придется ждать вызова по вашему делу, **опоздание может привести к тому, что ваше дело будет прекращено и (или) вам придется начать все сначала.**

В зале судебного заседания вы можете увидеть много людей, включая судью, поверенного суда, домовладельца, его адвоката, судебного пристава, других квартиросъемщиков и других домовладельцев. Может присутствовать также юрист группы судебных разбирательств НРД. Он представляет власти города в качестве лица, контролирующего соблюдение жилищных и строительных норм и правил. Если вы не наняли адвоката, вам следует рассчитывать только на себя. Как правило, адвокаты в делах Жилищной секции не назначаются.

Вам следует спросить юридического помощника судьи, был ли по вашему делу назначен юрист НРД. Если такой юрист был назначен, он может захотеть переговорить с вами. Расскажите юристу НРД о состоянии вашей квартиры или вашего здания и покажите ему ваши доказательства. Юрист НРД может помочь вам получить копию заключения инспектора по результатам проверки, проведенной на основании поданного вами НР-иска. Юрист НРД может также оказать помощь в составлении "stipulation" (соглашения между сторонами). Не забудьте получить имя и номер телефона юриста НРД, перед тем как покинуть помещение суда. Это может оказаться важным позднее, при осуществлении последующих шагов, особенно, если домовладелец не произведет ремонт.

"Stipulations" (Соглашения)

Судья и поверенный суда могут предложить вам договориться с домовладельцем об урегулировании. Домовладелец может согласиться на проведение ремонта, утверждая при этом, что для этого необходимо больше времени. Если вам удастся договориться с домовладельцем, то будет составлено "stipulation" (соглашение). Это соглашение должно содержать все условия, относительно которых была достигнута договоренность. Например, такое соглашение должно включать даты, когда домовладелец или уполномоченное им лицо будут иметь доступ и смогут войти в квартиру, а также дату завершения каждого вида ремонта или обслуживания. Соглашение должно быть подписано всеми сторонами, участвующими в споре.

После того, как соглашение будет передано судье, **вам следует ждать получения вашей копии.** Судья рассмотрит соглашение, подпишет его и передаст секретарю суда, для раздачи копий. Вам следует хранить вашу копию соглашения с тем, чтобы вы могли вернуться в суд в том случае, если домовладелец не будет соблюдать условия соглашения.

Альтернативы соглашений

Даже если ваш домовладелец не явится в суд, судья тем не менее может приказать ликвидировать нарушения (произвести ремонт) или восстановить предоставление услуг. Если домовладелец явится в суд, но вы не сможете достигнуть урегулирования, за вами остается право потребовать проведения слушания и рассмотрения вашего дела судьей. Изложите судье историю проблем, связанных с вашей квартирой или зданием. Предъявите судье фотографии, письменные подтверждения жалоб, письма и другие доказательства. Попросите судью ознакомиться с заключением НРД.

Судья может ознакомиться с историей нарушений жилищного кодекса в отношении вашей квартиры или здания по данным, которые были введены в его компьютер. Если вы потребовали проведения инспекции в день подачи своих бумаг, это заключение должно быть уже подшито к делу. **Выслушав ваши показания и ознакомившись с доказательствами, судья может издать Судебный приказ о проведении ремонта и предоставлении услуг.**

Если судья издаст приказ, не забудьте получить порядковый номер приказа перед тем, как покинуть суд. Оригинал приказа будет подшит к делу, и, возможно, вам в тот же день не удастся получить копию. Однако вы можете связаться с судом или с юристом НРД и попросить, чтобы вам предоставили копию, когда она будет готова. Знать порядковый номер важно, особенно в том случае, если домовладелец не произведет ремонт к назначенному времени и вам придется снова обратиться в суд. Возможно, вам также придется предъявить подтверждение того, что вы надлежащим образом вручили копию приказа домовладельцу.

Важное замечание. Текст соглашения сторон или приказа судьи должен содержать график проведения необходимого ремонта и время его завершения. Имеет также смысл включить перечень дат и время, когда вы будете на месте с тем, чтобы домовладелец имел доступ к вашей квартире для проведения ремонта. Это позволит избежать возникновения проблем в дальнейшем, если домовладелец будет утверждать, что вас не было дома, когда он направили ремонтных рабочих для проведения работ.

Действия после судебного решения

Если домовладелец начнет ремонтные работы, ведите запись времени их завершения с указанием того, что осталось еще незавершенным. Обеспечьте присутствие кого-нибудь в квартире в дни, в которые было условлено, что домовладелец будет иметь доступ. Если домовладелец попросит обеспечить доступ к вашей квартире для проведения ремонта и

затем не явится, регистрируйте даты таких событий и все попытки с вашей стороны назначить другой срок.

Если домовладелец не завершит ремонт в течение времени, указанного в приказе, вы должны будете снова обратиться в суд. Секретарь выдаст вам Приказ о восстановлении, содержащий гражданско-правовые санкции. Это означает, что домовладелец может быть оштрафован.

Важное замечание. Возбуждение дела о неподчинении распоряжению суда может оказаться слишком сложным для лица, не являющегося юристом. Будьте готовы к трудной борьбе. Домовладельцев редко присуждают к тюремному заключению. Если их присуждают к уплате штрафа, то сумма его часто незначительна. Несколько факторов могут усилить вашу позицию: а) тщательно документируйте все действия, б) поддерживайте связь с юристом НРД или с инспекторами НРД и в) организуйте других квартиросъемщиков здания с тем, чтобы предпринимать действия в качестве группы.

*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.*

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, Манхеттана 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 или **Legal Services of New York City**
(212) 577-3300 (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.