

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

Information Sheet



"STIPULATIONS" (СОГЛАШЕНИЯ) В СУДЕ

Процесс

В первый день слушания вашего дела в суде вы имеете выбор из трех возможностей. Большинство людей в конечном итоге решают прийти путем переговоров к соглашению, называемому "stipulation". Это соглашение является результатом принятия определенных условий обеими сторонами. Например, "stipulation" может включать не только установленную сумму денег, которую вы должны уплатить домовладельцу, но и ремонтные работы, которые домовладелец должен произвести, и время, когда эти работы будут произведены. Во избежание недоразумений в Жилищной секции суда, подготовьтесь к составлению соглашения, прочитав данный информационный листок и побеседовав с адвокатами.

Все, о чем вы и домовладелец договоритесь, должно быть включено в соглашение "stipulation". Составленное соглашение направляется судье. Вас и другую сторону вызовут, и судья рассмотрит соглашение вместе с вами перед тем, как подписать его; вам будет выдана копия. Не уходите из суда, не получив копию "stipulation".

Если вы и ваш домовладелец не можете прийти к соглашению по "stipulation", вы имеет право на немедленный суд. Важно знать, что немедленный суда сопряжен с определенным риском. Вам, возможно, немедленно придется депонировать в суде деньги за текущую квартирную плату и накопившуюся задолженность. Для получения более детальной информации по этому вопросу, побеседуйте с адвокатом или прочтите Информационный листок «Вниманию квартиросъемщиков».

Формы для соглашения "stipulation"

Суд выдает незаполненные бланки, которые используются для составления соглашения. Некоторые домовладельцы и фирмы пользуются собственными печатными бланками. **Помните, что вы имеете право обсуждать каждое слово соглашения, даже если речь идет о кажущейся «официальной» части печатного бланка.** Вы можете проверить многие определения юридических терминов, задавать вопросы судье или поверенному суда. Если вам трудно читать по-английски, попросите суд, чтобы вам предоставили переводчика перед тем, как подписывать "stipulation".

Кто составляет "stipulation"

Вы, ваш адвокат, домовладелец, адвокат домовладельца или поверенный суда, прикомандированный к судье, могут составить "stipulation". **При определенных условиях оно может быть написано посредниками, имеющими лицензию суда.** Составление соглашения является двусторонним процессом. **Перед тем, как подписывать, убедитесь в**

том, что все, что вы хотели бы включить и что было согласовано, содержится в соглашении. Например, если домовладелец заявляет, что даст вам два месяца для выплаты задолженности или предложит новый договор, позаботьтесь о том, чтобы это было внесено в "stipulation".

Если домовладелец настаивает на том, чтобы вы подписали соглашение, которое вы не в состоянии выполнить, вы можете отказаться. Вы можете попросить домовладельца внести изменения или попросить о встрече с судьей.

Ремонты

Если ваша квартира нуждается в ремонте, это должно быть отражено в "stipulation". Не забудьте указать **даты доступа** (конкретные даты, когда ремонт может быть произведен) и **дату завершения ремонтных работ**. Если проводится судебное разбирательство по делу о неуплате, вы можете попросить об "abatement" (снижении) или уменьшении суммы денег, которую вы должны уплатить домовладельцу.

Деньги, подлежащие уплате

Перед тем, как идти в суд, вы должны знать сумму вашей задолженности. **Сделайте подсчет и принесите с собой все и любые подтверждения платежей**. Если вы и ваш домовладелец не можете прийти к соглашению относительно конкретной суммы, ваши **возвращенные чеки (или корешки чеков) могут в этом помочь**. Если вы не считаете, что можете выполнить план выплаты долга домовладельцу, предложите свой план, который может быть выполнен.

Судебные расходы и другие сборы

Ваш домовладелец может потребовать, чтобы вы оплатили судебные расходы, штрафы за неуплату в срок и другие сборы. Перед тем, как подписать "stipulation", которое включает сборы, **убедитесь в том, что в вашем арендном договоре содержится соответствующая статья**. Помните, что в любом случае **вы имеете право оспаривать судебные расходы и что в конечном итоге только судья может приказывать вам оплатить их**.

Контроль за выполнением соглашения

В большинстве случаев и вы, и домовладелец будете нести ответственность за выполнение письменных условий "stipulation". Если вы или домовладелец не можете выполнить условия подписанного соглашения, вы можете вернуться в суд и попросить о встрече с судьей. Это называется "Order to Show Cause" (Приказ о представлении обоснования — OSC). Вы должны представить убедительные причины того, что условия соглашения не выполнялись. Если домовладелец не выполнил свои обязательства по "stipulation", вам следует указать, что именно он не сделал. **В некоторых случаях, подпадающих под обязательное действие закона, судья не может издать OSC**. Если этот документ подписан, вы обязаны следовать инструкциям о вручении.

Юридические термины и формулировки, часто встречающиеся в соглашениях "stipulation"

Abatement (Снижение, уменьшение). — Сокращение денежной суммы, которую вы должны выплатить домовладельцу, ввиду неудовлетворительного состояния вашей квартиры (только в делах о неуплате).

Eviction (Execution of Warrant) (Выселение — Исполнение приказа). — Имеет место, когда маршал (судебный исполнитель) г. Нью-Йорк удаляет вас и ваше имущество из квартиры и запирает от вас двери после завершения в суде дела Жилищной секции. Только судебный исполнитель или шериф Нью-Йорка могут вас выселить.

Final Judgment (Окончательное судебное решение). — Окончательное решение суда, устанавливающее, сколько и когда вы должны выплатить свою задолженность по квартирной плате. После того, как домовладелец получит окончательное судебное решение, может быть издан приказ о выселении. "Stipulation" (соглашение) не должно включать в себя окончательное судебное решение или указывать размер присужденной суммы, хотя некоторые адвокаты домовладельцев не соглашаются на "stipulation", если оно не включает в себя окончательное судебное решение.

Inspect and Repair as Necessary (Required by Law) (Проводить инспекцию и ремонтировать по мере необходимости (Требование закона). — Домовладелец обязан проводить инспекцию вашей квартиры с целью оценки ее состояния и может производить ремонт, когда он считает это необходимым. Это выражение не следует путать с "inspect and repair by..." (Провести инспекцию и отремонтировать к...), которая означает, что домовладелец должен завершить ремонт к определенной дате.

Jurisdiction (Юрисдикция). — Это означает, что суд располагает властью и полномочиями вынести решение по делу. Например, суд может принять дело к слушанию, если домовладелец следует определенным процессуальным требованиям (надлежащим образом подавая и вручая уведомления и судебные документы).

Motion (Ходатайство). — Обращение к суду (судье) с просьбой что-то предпринять, т. е. издать приказ о проведении ремонта или приостановлении выселения.

Non-Payment Converted to a Holdover (Дело о неуплате превращено в дело holdover). — Ваш домовладелец хочет превратить ваше дело о неуплате в дело, по которому вы согласитесь отказаться от своей квартиры. Это означает, что вы должны выселиться из квартиры к определенной дате. Часто это делается, если домовладелец готов отказаться от получения задолженности.

Order to Show Cause (Приказ о представлении обоснования). — Обычно это ходатайство о возвращении вашего дела для рассмотрения судьей. Например, когда вы хотите отменить или изменить условия "stipulation", и имеете для этого убедительные основания.

Restore Upon [5 Days] Written Notice (Письменное уведомление о восстановлении по истечении [5 дней]. — Это обычно означает, что домовладелец может подать ходатайство о возвращении вашего дела для рассмотрения судьей, если квартиросъемщик не будет выполнять условия "stipulation". По крайней мере за 5 дней до подачи своего ходатайства домовладелец должен послать вам письмо, сообщающее о его намерении по определенной причине вернуть дело в суд.

Tenant to Vacate (Квартиросъемщик должен выселиться). — Окончательно выселиться из квартиры и удалить из нее свое имущество.

Upon Default...(Ввиду неисполнения...). — Если одна из сторон не выполняет то, на что она согласилась в "stipulation", то утверждаемое в следующей за этим выражением фразе может или будет иметь место.

Vacate (or modify) the Stipulation (Аннулировать или изменить "stipulation. — Отменить или изменить "stipulation" путем возвращения дела в суд и подачи ходатайства о Приказе представить обоснование или ходатайства другого типа.

Waive (Отказаться). — Это означает отказ от законного права. **Серьезно подходите к любому предложению вашего домовладельца или его адвоката отказаться от каких-либо ваших прав. Например, вам могут предложить отказаться от права оспаривать способ вручения вам документов.**

Warrant or Warrant of Eviction (Ордер или Приказ о выселении). — Это приказ суда, который разрешает судебному исполнителю или шерифу г. Нью-Йорк вручить вам уведомление о выселении, а затем выселить вас из квартиры.

Warrant to Issue Forthwith (Издать Приказ немедленно). — Это означает, что домовладелец может получить Приказ о выселении немедленно. В большинстве дел о неуплате, если вы делаете платежи в соответствии с вашим соглашением, вас не выселят.

Eviction Notice or Marshal's Eviction Notice (Уведомление о выселении или Уведомление судебного исполнителя о выселении). — Это официальное уведомление вы получаете от судебного исполнителя г. Нью-Йорк. **Оно должно быть вручено лично либо приклеено к двери, либо подсунуто под дверь, а копия послана обычной и заказной почтой.** Если уведомление доставлено вам лично, вас могут выселить через 72 часа. Если уведомление было на двери или под дверью и послано вам почтой, выселение может состояться через шесть дней после даты, указанной в уведомлении. Вы можете остановить выселение, немедленно отправившись в суд и подав заявление о Приказе о представлении обоснования.

Данная информация была подготовлена и составлена организацией City-Wide Task Force on Housing Court, Inc. Мы представляем собой некоммерческое объединение адвокатов - специалистов по жилищным вопросам и организаций, предоставляющих юридические услуги. Приведенная информация не должна рассматриваться как юридическая консультация.

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.