

ЗНАЙТЕ СВОИ ПРАВА: ЧТО ДЕЛАТЬ ПРИ ПОЛУЧЕНИИ ДОКУМЕНТОВ ПО ВЗЫСКАНИЮ ПРАВА ВЫКУПА

Ниже приведены часто задаваемые вопросы о взыскании права выкупа. При получении из суда документов о взыскании права выкупа необходимо узнать свои права и немедленно обратиться за помощью!

ЧТО ТАКОЕ ВЗЫСКАНИЕ ПРАВА ВЫКУПА?

- Взыскание права выкупа — это **судебный процесс, начатый против вас с целью лишения вас жилья**. Ваш кредитор по ипотеке может взыскать право выкупа, заявив, что вы не произвели оплату («не выполнили свои обязательства») по ипотеке. Взыскание права выкупа также может применяться к вам при просрочке уплаты налога на недвижимость или водоснабжение.
- Сторона, подающая на вас в суд для взыскания права выкупа, является «истцом» и должна представить доказательства суду о праве изъять у вас дом, прежде чем суд вынесет такое решение, после которого ваш дом может быть выставлен на аукцион.

МОЖНО ЛИ МНЕ ОСТАВАТЬСЯ ДОМА ПОСЛЕ НАЧАЛА ПРОЦЕССА ПО ВЗЫСКАНИЮ ПРАВА ВЫКУПА?

- **Да**. Вы являетесь владельцем своего дома и можете оставаться в нем, пока он не будет продан с аукциона. Этот процесс может занять несколько месяцев или даже лет, при этом вы имеете право защищать себя в суде от исков о взыскании права выкупа. При этом **вы несете ответственность за содержание дома в надлежащем состоянии**, а если у вас имеются квартиросъемщики, вы по-прежнему остаетесь домовладельцем и несете ответственность за собственность.
- После проведения аукциона вы будете являться арендатором, а новый владелец будет иметь право выселить вас через жилищный суд.

ОБЯЗАН ЛИ МОЙ БАНК УВЕДОМИТЬ МЕНЯ ДО НАЧАЛА ПРОЦЕССА ВЗЫСКАНИЯ ПРАВА ВЫКУПА?

- **Да**. Не позднее чем за 90 дней до начала процесса взыскания права выкупа банк или компания, обслуживающие ваш ипотечный кредит, обязаны отправить вам обычным заказным



917-661-4500

Legal Services NYC | 40 Worth Street, Suite 606, New York | legalservicesnyc.org

* Сведения, приведенные в данном информационном бюллетене, не являются юридической консультацией.

отправлением письмо с 90-дневным уведомлением. В 90-дневном уведомлении должно сообщаться о невыполненных вами обязательствах и указываться сумма задолженности, которую необходимо погасить, чтобы восстановить статус-кво. В уведомлении также должен указываться список некоммерческих организаций, оказывающих бесплатную помощь домовладельцам, желающим решить ипотечные вопросы. При получении 90-дневного уведомления не стоит медлить— обратитесь за помощью в одну из указанных в списке организаций или в вашем районе. Остерегайтесь лиц, желающих вам помочь в решении ипотечных вопросов за денежное вознаграждение, поскольку они могут оказаться мошенниками.

НЕОБХОДИМО ЛИ ОТВЕЧАТЬ НА ИСК О ВЗЫСКАНИИ ПРАВА ВЫКУПА?

- Да. Важно **письменно ответить на полученные из суда документы**, даже если истец просит вас не беспокоиться по этому поводу. Если вы не отправите свой ответ адвокатам истца и в суд, вы можете потерять некоторые средства правовой защиты. Вы вправе получить бесплатную юридическую помощь в подготовке ответа на иск о взыскании права выкупа, предлагаемую опытными специалистами.

КАК ОТВЕТИТЬ НА ПРЕТЕНЗИЮ?

- «Ответ на претензию» означает **оформленный в письменном виде** ответ на полученные судебные документы о начале судопроизводства по взысканию права выкупа, копию которого необходимо отправить в юридическую фирму истца, а оригинал в суд. Судебные документы о начале судопроизводства по взысканию права выкупа включают «претензию», содержащие многочисленные пронумерованные абзацы, в которых излагаются причины, по которым истец рассчитывает взыскать право выкупа. Ответ на претензию может включать в себя отрицание некоторых или всех заявленных в претензии фактов и содержать возражения против взыскания права выкупа. «Возражения» — это факты в вашу пользу, которые, если они доказуемы, способны аннулировать иск о взыскании права собственности. Если у вас имеются претензии к истцу, именуемые «встречными» претензиями, вы можете приобщить их к своему ответу.

КАКОЙ СРОК ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ОТВЕТА НА ПРЕТЕНЗИЮ?

- Если вам вручили судебные документы о начале судопроизводства о взыскании права выкупа, у вас есть 20 дней, чтобы ответить. Если документы доставлены кому-либо еще из жильцов вашего дома в качестве дополнительной рассылки или если их принесли вам домой в качестве дополнительной рассылки, у вас есть 30 дней, чтобы ответить на претензию. Порядок представления ответа: вы обязаны **отправить по почте копию** подписанного вами ответа в юридическую фирму истца и **подать оригинал** в суд.
- Если вы не ответили на претензию в эти сроки, вам будет предоставлена еще одна возможность сделать это, **ЕСЛИ** вы приедете на первичную встречу по урегулированию разногласий сторон. На первичной встрече по урегулированию разногласий суд обязан проинформировать вас о необходимости ответить на претензию — вам будет предоставлено еще 30 дней на то, чтобы представить письменный ответ.

МОЖНО ЛИ ПОЛУЧИТЬ ЮРИДИЧЕСКУЮ КОНСУЛЬТАЦИЮ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТВЕТА НА ПРЕТЕНЗИЮ?

- Суд обязан предоставить вам информацию об организациях, которые могут оказать вам помощь в составлении ответа на претензию (от вашего имени, данная процедура является широко известной *самостоятельной защитой в суде*) и/или представлять вас в суде во время встреч по урегулированию споров. Вам предоставляется форма ответа на претензию (форма ответа *присамостоятельной защите в суде*) с инструкциями по ее заполнению. При



917-661-4500

Legal Services NYC | 40 Worth Street, Suite 606, New York | legalservicesnyc.org

* Сведения, приведенные в данном информационном бюллетене, не являются юридической консультацией.

МОЖНО ЛИ ПОЛУЧИТЬ ЮРИДИЧЕСКУЮ КОНСУЛЬТАЦИЮ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТВЕТА НА ПРЕТЕНЗИЮ?

- Суд обязан предоставить вам информацию об организациях, которые могут оказать вам помощь в составлении ответа на претензию (от вашего имени, данная процедура является широко известной [www.consumercredit.org](#) и [www.nyc.gov](#)) и/или представлять вас в суде во время встреч по урегулированию споров. Вам предоставляется форма ответа на претензию (форма ответа при [www.consumercredit.org](#) и [www.nyc.gov](#)) с инструкциями по ее заполнению. При заполнении формы ответа при [www.consumercredit.org](#) и [www.nyc.gov](#) вам необходимо обратиться за помощью, поскольку дела о взыскании права выкупа могут включать сложные юридические вопросы.

КАК ИЗБЕЖАТЬ МОШЕННИЧЕСТВА?

- С началом делопроизводства о взыскании права выкупа вам может поступать множество писем, телефонных звонков и могут приходить посторонние лица домой со всевозможными «предложениями» и «обещаниями» спасти вашу собственность путем изменения условий ипотеки, использования схем рефинансирования, уплаты денежной наличности в обмен на ключи, путем коротких продаж или с помощью других схем. Многие домовладельцы стали жертвами мошенников, заплатив тысячи долларов за изменения в условия ипотеки, которые впоследствии не были внесены; имеются также случаи, когда домовладельцев обманным путем заставляли подписать документы о передаче недвижимости другим лицам. Такие действия нарушают законодательство Нью-Йорка. Не подписывайте никакие документы, **ПРЕДВАРИТЕЛЬНО** не проконсультировавшись с поставщиком бесплатных юридических услуг или жилищного консультационного агентства.

ЧТО ТАКОЕ ВСТРЕЧИ ПО УРЕГУЛИРОВАНИЮ РАЗНОГЛАСИЙ И КАК ОНИ МОГУТ МНЕ ПОМОЧЬ?

- Если ваш банк начал против вас процесс взыскания права выкупа, законодательство Нью-Йорка дает вам право на встречу по урегулированию разногласий с банком в зале суда, чтобы помочь вам и банку прийти к какому-либо соглашению, например, заключить договор на изменение условий ипотеки или найти другое решение. И вы, и поверенные банка должны явиться в суд с определенной информацией, необходимой для конструктивной встречи. Встречи по урегулированию разногласий проводятся в Верховном суде с участием третьей стороны, судьи или другого судебного служащего. Перед началом встречи суд отправит вам уведомление с датой ее проведения. **Не игнорируйте уведомления или письма из суда.** Вы имеете право на встречу по урегулированию спора, даже если вы не представили ответ на претензию по взысканию права выкупа.

ЧТО ТРЕБУЕТСЯ ОТ БАНКА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ТАКИХ ВСТРЕЧ?

- Банк и/или банковские юристы, прибывшие на встречу для урегулирования разногласий, должны быть наделены полномочиями принимать соответствующие решения. На первой встрече банковский юрист должен прийти с формой заявления, которую вы можете использовать для
- предъявленную вам претензию.
- Обычно после проведения первичной встречи суд «отстрочит» рассмотрение дела, назначив новую дату проведения очередной встречи с представителем банка. Нередко сторонам предоставляется несколько отсрочек



917-661-4500

Legal Services NYC | 40 Worth Street, Suite 606, New York | legalservicesnyc.org

* Сведения, приведенные в данном информационном бюллетене, не является юридической консультацией.

подачи заявления на изменение условий ипотеки или других условий, историю совершения платежей по ипотеке, подробную информацию о сумме задолженности по ипотеке, а также о текущей сумме к уплате, документы по ипотеке и сведения о статусе заявления, поданного на изменение условий ипотеки. Если банк отклонит ваше заявление, вам должно быть представлено или направлено письмо с объяснением причины отказа. Вместе с тем банк обязан в определенный срок рассмотреть и принять решение об утверждении или отклонении вашего заявления.

- На первичной встрече суд предоставит вам информацию об ответе на претензию и объяснит, что у вас есть дополнительные 30 дней, чтобы ответить на претензию. Если вы не приедете на свою первичную встречу, вам больше не представится возможность на то, чтобы ответить на предъявленную вам претензию.
- Обычно после проведения первичной встречи суд «отстрочит» рассмотрение дела, назначив новую дату проведения очередной встречи с представителем банка. Нередко сторонам предоставляется несколько отсрочек подряд, чтобы стороны смогли договориться. Для вас или вашего поверенного, если таковой имеется, важно присутствовать на каждой встрече по урегулированию разногласий, запланированных по вашему делу.

ЧТО ТРЕБУЕТСЯ ОТ ДОМОВЛАДЕЛЬЦА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ТАКИХ ВСТРЕЧ?

- Помимо посещения каждой запланированной встречи, вы должны представить соответствующую информацию и документы. Список материалов, которые необходимо принести, включен в «повестку» — официальное письмо, направленное вам судом о необходимости прибыть на встречу по урегулированию споров. Сюда входит информация о расходах на дом, налогах на имущество, информация из декларации о доходах, подтверждение каких-либо получаемых вами льгот (таких как социальное обеспечение), а также договора аренды или подтверждение дохода от аренды. Вы также должны представить информацию о каких-либо ранее отправленных в банк заявлениях на изменение условий ипотеки.
- Во время текущей встречи вас могут попросить принести с собой на следующую встречу какую-либо другую документацию. Вероятно, вам будет предоставлен крайний срок подачи определенных документов, подтверждающих ваше заявление на изменение условий ипотеки, направленное в обслуживающую банк юридическую компанию. Важно вовремя подать необходимые документы.

ЧТО ОЗНАЧАЕТ «ДОБРОСОВЕСТНЫЕ ПЕРЕГОВОРЫ»?

- При работе с собственниками, испытывающими трудности с выплатой ипотечных кредитов, банки обязаны соблюдать многие юридические требования. Кредитно-банковские учреждения, осуществляющие ипотечное кредитование в Нью-Йорке, обязаны прилагать разумные и добросовестные, чтобы прийти с домовладельцем к разумному решению по таким вопросам, как изменение условий ипотеки, если это возможно. Важно понимать, что закон требует от банка разумности и внимательности при рассмотрении ваших заявлений. Это означает, что банк



917-661-4500

Legal Services NYC | 40 Worth Street, Suite 606, New York | legalservicesnyc.org

* Сведения, приведенные в данном информационном бюллетене, не являются юридической консультацией.

обязан направить на встречу по урегулированию разногласий компетентного специалиста, уполномоченного принимать решения. Это лицо также должно предоставить необходимую информацию, следовать инструкциям и соблюдать установленные судом сроки по рассмотрению вашего заявления о внесении изменений в условия ипотеки и, если ваше заявление отклонено, объяснить причину отказа.

ЧТО ПРОИСХОДИТ, ЕСЛИ СТОРОНЫ ДОГОВОРЯТСЯ ВО ВРЕМЯ ТАКИХ ВСТРЕЧ?

- В течение 90 дней после того, как вы и обслуживающая банк юридическая фирма подписали какое-либо письменное соглашение об урегулировании спора, например, на изменение условий ипотеки или о чем-либо еще, юридическая фирма должна подать в суд документы о прекращении (аннулировании) претензии.

ЧТО ПРОИСХОДИТ, ЕСЛИ СТОРОНЫ НЕ ДОГОВОРЯТСЯ?

- Если вы и банк не смогли прийти к соглашению во время встреч по урегулированию разногласий, дело передается в суд, где оно решается в рамках стандартной судебной процедуры. Процесс может затянуться на многие месяцы и даже годы. Если ваше финансовое положение изменится и появится возможность внести изменения в условия ипотеки или решить проблему другим способом, вы вправе подать заявление в банк до завершения дела по взысканию права выкупа.
- Порядок взыскания права выкупа после проведения встреч по урегулированию разногласий зависит от того, подали ли вы ответ на претензию или нет.
 - Если вы не ответили по претензии, суд вправе лишить вас возможности выступить против истца. Такие шаги называются «ходатайством»; «ходатайство» — это официальный письменный запрос в суд на выполнение какого-либо действия. Истец вначале обязан подать ходатайство в суд о вынесении заочного решения, что означает, что вердикт будет вынесен простив вас, потому что вы не оспорили претензию, не ответили на нее, и назначит эксперта для расчета суммы к выплате по вашей ипотеке. После того, как эксперт произведет расчеты и внесет их в отчет, истец обязан подать ходатайство с просьбой к суду вынести против вас решение о взыскании права выкупа и продаже недвижимости. После того, как суд вынесет решение о взыскании права выкупа и продаже недвижимости, суд разрешит продажу вашего дома с аукциона для погашения задолженности по ипотеке.
 - Если вы ответили на претензию (выступив в свою защиту и выдвинув свои претензии против истца), вы вправе получить от истца информацию и документы, касающиеся и подкрепляющие ваши возражения и требования. Это действие называется «предоставлением документов суду». По вопросу предоставления документов суду вам необходимо проконсультироваться с юристом.



917-661-4500

Legal Services NYC | 40 Worth Street, Suite 606, New York | legalservicesnyc.org

* Сведения, приведенные в данном информационном бюллетене, не являются юридической консультацией.

- Истец обязан доказать свою правоту, чтобы получить разрешение забрать ваш дом, либо непосредственно в суде, либо по ходатайству в суд. В зависимости от аргументов защиты или встречных требований, выдвинутых вами в своем ответе, вы можете подать возражение против ходатайства истца и представить факты, нарушающие доказательную базу истца, в частности, в отношении того, что он вправе забрать ваш суд без тщательного судебного разбирательства.

МОГУ ЛИ Я ДЕЙСТВОВАТЬ, ЧТОБЫ СОХРАНИТЬ СВОЙ ДОМ ДО АУКЦИОНА?

- До момента запланированной продажи вы имеете право «выкупить» свой дом. Это может потребовать от вас представления дополнительных юридических документов (таких как «распоряжения с указанием причины»), способных остановить или «приостановить» аукцион и/или отменить судебное решение. Вам следует обратиться к адвокату за помощью и определить, возможно ли это.

ЧТО БУДЕТ ПОСЛЕ АУКЦИОНА?

- Кто бы ни выкупил право собственности на ваш дом на аукционе — будь то банк или новый владелец — им необходимо выполнить определенные шаги, чтобы войти во владение вашим домом. Новый владелец или банк вправе обратиться за помощью в Верховный суд (за «исполнительным распоряжением о вводе во владение»), чтобы шериф произвел выселение или подал иск о выселении в жилищный суд. Несмотря на то, что банк или новый владелец могут в конечном счете вступить во владение, вам следует обратиться за юридической помощью, чтобы установить, есть ли у вас какие-либо средства правовой защиты от выселения.



917-661-4500

Legal Services NYC | 40 Worth Street, Suite 606, New York | legalservicesnyc.org

* Сведения, приведенные в данном информационном бюллетене, не является юридической консультацией.