

## **Билль о правах потребителей: обращение взыскания на жилую недвижимость**

Настоящий Билль о правах потребителей содержит рекомендации для домовладельцев, которые столкнулись с обращением взыскания на недвижимость в Нью-Йорке. Обращение взыскания — это судебный процесс, поэтому ***домовладельцам следует обратиться за помощью к адвокату или консультанту по жилищным вопросам, чтобы узнать, какие средства правовой защиты доступны в каждом конкретном случае.*** Домовладельцам также нужно знать свои общие права и обязанности, перечисленные ниже.

### **На протяжении всего процесса обращения взыскания**

Вы имеете право оставаться в своем доме и обязаны сохранять свое имущество до тех пор, пока суд не вынесет распоряжение о том, что вы должны выехать. Если вы покинете свой дом, то истец (банк или ипотечный сервисный агент) смогут обратиться взыскание на вашу недвижимость по ускоренной процедуре через суд. Чтобы этого избежать, оставайтесь у себя дома и внимательно изучите все полученные от истца или от суда документы по вашему делу об обращении взыскания и ответьте на них. Если вы своевременно не ответите или не явитесь в суд, истцу будет проще доказать, что ваша недвижимость свободна и брошена, и потребовать применения ускоренной процедуры.

*Вы имеете право быть представленным адвокатом* и можете обратиться за бесплатной юридической помощью или консультацией по жилищным вопросам. Бесплатные юридические услуги, доступные в вашем районе, описаны в разделе «Потребители, ипотека и обращение взыскания» на веб-сайте Департамента финансовых услуг штата Нью-Йорк [www.dfs.ny.gov](http://www.dfs.ny.gov).

Вас не должны подвергать вымогательским или мошенническим действиям в связи с обращением взыскания. Настоятельно рекомендуем обратиться к адвокату или консультанту по жилищным вопросам, прежде чем подписывать какие-либо документы. Если вы стали жертвой вымогательства или мошенничества, обратитесь в Департамент финансовых услуг штата Нью-Йорк либо онлайн, либо по телефону горячей линии для потребителей (800) 342-3736.

Вы имеете право избежать обращения взыскания, если полностью погасите кредит в любое время до продажи вашего дома, или если добьетесь урегулирования путем переговоров с истцом.

### **До начала судебного производства по делу об обращении взыскания**

Вы имеете право *получить уведомление как минимум за 90 дней до предъявления иска об обращении взыскания*; в нем должно быть указано, что у вас есть задолженность, и вам угрожает обращение взыскания на недвижимость.

Вы имеете право изучить варианты «смягчения последствий», с помощью которых вы сможете сохранить свое жилье и избежать судебного разбирательства. Банк или ипотечный сервисный агент обязаны разъяснить вам варианты действий для смягчения последствий.

Если вы подадите правильно оформленное заявление о смягчении последствий, ваш банк или ипотечный сервисный агент обязаны завершить его рассмотрение до того, как предъявлять иск об обращении взыскания.

## **В начале судебного производства по делу об обращении взыскания**

Вы имеете право получать копии всех юридических документов по делу об обращении взыскания, как только начнется разбирательство. Это называется «вручением» повестки и искового заявления.

Вы должны отреагировать на повестку и исковое заявление посредством «ответа» в течение 20 дней, если повестка была вручена вам лично в руки, или в течение 30 дней, если повестка была передана вам иным образом. Ответ — это ваша возможность сформулировать и аргументировать свои возражения. Обратитесь к адвокату или консультанту по жилищным вопросам за помощью в этом процессе.

Вы имеете право участвовать во всех судебных заседаниях по своему делу, включая обязательные переговоры для мирного урегулирования, предусмотренные законами штата Нью-Йорк. Информация об обязательных переговорах для мирного урегулирования находится в разделе «Обязательные переговоры для мирного урегулирования» на веб-сайте Департамента финансовых услуг штата Нью-Йорк [www.dfs.ny.gov](http://www.dfs.ny.gov).

Вы обязаны явиться на все назначенные судебные заседания. В случае неявки вы рискуете утратить важные права, что может привести к проигрышу дела и потере дома.

Вы вправе ходатайствовать в суде о разрешении продолжить разбирательство без оплаты судебных издержек.

## **Во время обязательных переговоров для мирного урегулирования**

Вы вправе получить разъяснение иска об обращении взыскания, предъявленного против вас.

Обе стороны обязаны принести все необходимые документы на переговоры для мирного урегулирования. Общий список необходимых документов находится в разделе «Обязательные переговоры для мирного урегулирования» на веб-сайте Департамента финансовых услуг штата Нью-Йорк [www.dfs.ny.gov](http://www.dfs.ny.gov).

Стороны обязаны вести переговоры «добросовестно», то есть честно и справедливо. Нарушив это условие, вы можете потерять возможность урегулирования под надзором суда. Если банк или ипотечный сервисный агент нарушат это условие, суд может назначить им аналогичное наказание. Проведение добросовестных переговоров не предполагает, что стороны обязаны прийти к соглашению.

Если вы ранее не предоставили Ответ, вам дадут дополнительно 30 дней, и вы сможете его предоставить на переговорах для мирного урегулирования.

## **После соглашения о мирном урегулировании или подписанного всеми сторонами соглашения о смягчении последствий**

Статус «иск на рассмотрении» (*lis pendens*), предупреждающий людей, что право собственности на вашу недвижимость является предметом спора, должен быть снят с вашего имущества в течение 90 дней после окончательного согласования мирного урегулирования.

На вас могут наложить дополнительные налоги, если соглашение о мирном урегулировании подразумевает аннулирование долга. Обратитесь к налоговому консультанту за информацией о возможных налоговых последствиях.

### **После принятия судом решения об обращении взыскания и продаже недвижимости**

Если суд примет решение об обращении взыскания и продаже, новый владелец может принять меры для вашего выселения.

Если дом будет перепродан за сумму, превышающую сумму вашей задолженности, вы вправе подать заявление в суд о выплате вам избыточных средств; при этом нужно строго соблюдать сроки. Если вы считаете, что вам причитаются избыточные средства, обязательно обратитесь за советом к юристу.

Если дом будет перепродан за сумму меньше вашей задолженности, заимодаватель может подать заявление в суд для взыскания разницы с вас; это называется решение суда о взыскании остатка задолженности. Вы вправе оспорить сумму, указанную в решении суда о взыскании остатка задолженности, включая любые проценты и штрафы.