



Built to Lead

Для немедленной публикации: 07.12.2016 ГУБЕРНАТОР ЭНДРЮ М. КУОМО

ГУБЕРНАТОР КУОМО (CUOMO) СООБЩИЛ О НОВЫХ МЕРАХ ПО ОКАЗАНИЮ ПОМОЩИ ДОМОВЛАДЕЛЬЦАМ, ОЖИДАЮЩИМ ПРИНУДИТЕЛЬНОЙ ПРОДАЖИ ЗАЛОЖЕННОГО ЖИЛЬЯ, А ТАКЖЕ ПО ПЕРЕДАЧЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ БАНКАМ И ИПОТЕЧНЫМ СЕРВИСНЫМ АГЕНТСТВАМ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ПУСТУЮЩЕЙ И БРОШЕННОЙ «МЕРТВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ» (ZOMBIE PROPERTIES)

[«Билль о правах потребителей» \(Consumer Bill of Rights\)](#) и окончательный вариант [Положения \(Regulation\)](#) представляют собой заключительный пакет законодательных актов, подписанных Губернатором Куомо (Cuomo) для содействия домовладельцам, ожидающим принудительной продажи заложенного жилья

Данные меры направлены на борьбу с эпидемией брошенной недвижимостью в штате Нью-Йорк

Сегодня Губернатор Эндрю М. Куомо (Andrew M. Cuomo) объявил, что Департамент финансовых услуг (Department of Financial Services, DFS) опубликовал [«Билль о правах потребителей» \(Consumer Bill of Rights\)](#) для граждан штата Нью-Йорк, ожидающих принудительной продажи заложенного жилья. DFS также представил окончательный вариант [Положения \(Regulation\)](#), которое защитит наши районы от эпидемии брошенной «мертвой недвижимости» (“zombie properties”), обязав банки и ипотечные сервисные агентства предоставлять отчетность и содержать в исправности пустующие и брошенные объекты недвижимости.

Такие меры были предприняты вслед за вступлением в действие подписанного Губернатором в июне этого года закона по ограничению масштабов эпидемии «мертвой недвижимости», угрожающей нашим сообществам вследствие ускорения юридических процедур обращения взыскания на заложенное имущество. Новый закон повышает эффективность и добросовестность обязательных переговоров по урегулированию споров, а также обязывает банки и ипотечные сервисные агентства обеспечить сохранность и исправное содержание пустующих и брошенных объектов недвижимости до и в ходе процесса их принудительной продажи.

«Эти реформы позволят гражданам Нью-Йорка, ожидающим принудительной продажи заложенного жилья, знать свои права в плане того, что банки и ипотечные сервисные агентства теперь обязаны отчитываться за выполнение своих обязательств, и отныне наши сообщества защищены от эпидемии «мертвой недвижимости» (zombie properties), которая не только угрожает падением

стоимости заложенного имущества, но также представляет угрозу для безопасности общества, — **заявил губернатор Куомо (Cuomo)**. — Такие меры обеспечат защиту качеству жизни наших сообществ и сохранят веру в “американскую мечту” (American Dream) среди жителей штата Нью-Йорк».

Руководитель Департамента финансовых услуг (Financial Services) Мария Т. Вулло (Maria T. Vullo) сказала: «DFS рад тому, что этот подписанный Губернатором Куомо (Cuomo) жизненно важный закон вступил в полную силу с принятием окончательного варианта Положения и нового “Билля о правах потребителей” (Consumer Bill of Rights). Теперь домовладельцы будут вооружены информацией, необходимой им, чтобы лучше ориентироваться в процессе принудительной продажи заложенного жилья, а также, с момента вступления в силу окончательного варианта Положения, все наши сообщества получат необходимую поддержку и защиту».

DFS обязан опубликовать представленный ниже «Билль о правах потребителей» (Consumer Bill of Rights) не позднее чем через 60 дней после вступления в силу нового закона. Новый закон также обязывает суды, осуществляющие надзор за процедурой принудительной продажи заложенного жилья, вручать домовладельцам копию «Билля о правах потребителей» (Consumer Bill of Rights) на первом собрании участников переговоров по урегулированию споров.

Согласно закону, банки и ипотечные сервисные агентства должны в течение 90 дней проводить проверку недвижимости с просроченной задолженностью и обеспечивать сохранность и исправное состояние недвижимости в случаях, когда банк или ипотечное учреждение имеет достаточные основания считать недвижимость бесхозной и брошенной. Банки и ипотечные сервисные агентства обязаны отчитываться перед Департаментом финансовых услуг (DFS) обо всех объектах бесхозной и брошенной недвижимости, а также ежеквартально предоставлять подробный отчет о мерах по обеспечению сохранности и поддержания в исправном состоянии объектов недвижимости и о всех процедурах их принудительной продажи. В случае, если Департамент финансовых услуг (DFS) установит, что признанная бесхозной и брошенной недвижимость не поддерживается в исправном состоянии соответствующим банком или ипотечным сервисным агентством, то руководитель Департамента осуществит свои полномочия по привлечению к ответственности такого банка или ипотечного сервисного агентства. Гражданско-правовая ответственность за нарушения составляет 500 долларов в день за каждый объект недвижимости.

Законопроект является частью пакета законодательных актов, которые будут способствовать решению всего комплекса проблем, связанных с незанятыми и неудовлетворительно обслуживаемыми объектами недвижимости, количество которых, согласно данным инициативных групп, составляет свыше 6 000 единиц. Поскольку новый закон делает подотчетными банки и ипотечные сервисные агентства, то нужно ожидать, что таких объектов окажется даже больше. Закон также требует создать «горячую линию» для контактов по вопросам «мертвой недвижимости» (zombie properties), чтобы жители штата Нью-Йорк могли сообщать о бесхозных или заброшенных зданиях. Жители штата Нью-Йорк могут обратиться в Департамент финансовых услуг (Department of Financial Services) по телефону горячей линии (800) 342-3736 или в интерактивном режиме, зайдя на веб-сайт www.dfs.ny.gov, чтобы сообщить о бесхозных или заброшенных объектах недвижимости.

Копия «Билля о правах потребителей» (Consumer Bill of Rights) представлена [here](#), а также ниже:

«Билль о правах потребителей в связи с обращением взыскания на жилые объекты недвижимости» (Residential Foreclosure Actions Consumer Bill of Rights)

Настоящий «Билль о правах потребителей» (Consumer Bill of Rights) представляет собой руководство в отношении прав домовладельцев, на имущество которых может быть обращено взыскание в штате Нью-Йорк. Обращение взыскания — это судебный процесс, ***и домовладельцам следует прибегнуть к помощи адвоката или юрисконсульта, чтобы узнать о возможности защиты своих интересов в суде.*** Домовладельцам также следует знать свои основные права и обязанности, которые изложены ниже.

Ваши права, действующие на протяжении всего процесса обращения взыскания

Вы имеете право находиться в вашем жилище и обязаны сохранять его в исправном состоянии до получения решения суда, предписывающего вам его освободить. Если вы откажетесь от вашего жилища, истец (банк или ипотечное сервисное агентство) может обратиться взыскание на вашу собственность путем ускоренного рассмотрения дела в суде. Во избежание такого исхода, оставайтесь в своем жилище, тщательно анализируйте и отвечайте на документальные запросы истца или суда по вашему делу об обращении взыскания. В случае оставления вами без ответа запроса или вашей неявки в суд истцу будет легче доказать, что ваше жилище пусто и покинуто вами, что связано с риском ускоренной процедуры взыскания.

Вы имеете право на представление ваших интересов в суде адвокатом, а также право на предоставление бесплатной юридической помощи или консультаций по жилищным вопросам. За информацией о юридических службах, действующих в вашем районе, обратитесь к странице «Потребители, ипотека и обращение взыскания» («Consumers, Mortgage and Foreclosure») на веб-сайте Департамента финансовых услуг штата Нью-Йорк (New York State Department of Financial Services) www.dfs.ny.gov.

Вы имеете право на свободу от притеснений или махинаций в связи с обращением взыскания на ваше жилище. Прежде, чем подписывать какие-либо документы, вам настоятельно рекомендуется обратиться за консультацией к адвокату или консультанту по жилищным вопросам, если таковой имеется. Если вы подозреваете, что стали потенциальной мишенью для притеснений или мошенничества, обратитесь в Департамент финансовых услуг штата Нью-Йорк (New York State Department of Financial Services) по сети Интернет или позвонив на «горячую линию»: (800) 342-3736.

Вы вправе избежать обращения взыскания, в любое время и в полном объеме погасив сумму кредита на ваше жилье до момента его продажи, либо договорившись об урегулировании дела с истцом.

Ваши права в период рассмотрения иска об обращении взыскания в суде

Вы имеете право быть уведомленными, как минимум, за 90 дней до передачи дела в суд, о невыполнении ваших обязательств и о том, что вы подвергаете себя риску обращения взыскания на имущество.

Вы вправе рассматривать варианты «уменьшения взыскания» («loss mitigation»), что может позволить вам сохранить за собой жилище и избежать судебных разбирательств. Желательно, чтобы банк или ипотечное сервисное агентство помогли вам избрать вариант уменьшения такого взыскания.

Если вы составите заявление об уменьшении взыскания и направите его банку или ипотечному сервисному агентству, то они будут обязаны рассмотреть его до рассмотрения дела об обращении взыскания в суде.

Ваши права в период начала рассмотрения дела об обращении взыскания в суде

Вначале судебного разбирательства об обращении взыскания вы имеете право получить копии юридических документов по вашему делу. Эту процедуру называют «вручением» повестки и иска («service» of the Summons and Complaint).

Вы должны направить «Ответ» («Answer») на повестку и иск в течение 20 дней, если их вручат вам лично, либо в течение 30 дней, если вам передадут их иным способом. «Ответ» — это ваша возможность представить доводы в свою защиту. Обратитесь к адвокату или советнику по жилищным вопросам с просьбой оказать вам содействие в составлении этого документа.

Вы имеете право участвовать во всех судебных разбирательствах по вашему делу, включая обязательные переговоры по урегулированию споров, как того требует законодательство штата Нью-Йорк. Информацию об обязательных переговорах по урегулированию споров см. в разделе «Обязательные переговоры по урегулированию споров» («Mandatory Settlement Conference») на веб-сайте Департамента финансовых услуг штата Нью-Йорк (New York State Department of Financial Services) www.dfs.ny.gov.

Вы обязаны присутствовать на всех запланированных заседаниях суда. В случае невозможности вашей явки вы рискуете утратить важные права, проиграть дело в суде и лишиться жилища.

Вы вправе просить суд позволить вам присутствовать на его заседаниях без оплаты судебных издержек.

Ваши права в ходе обязательных переговоров по урегулированию споров

Вы вправе получить пояснения о природе возбуждения против вас дела об обращении взыскания.

В ходе обязательных переговоров стороны должны представить все необходимые документы. Общий список необходимых документов см. в разделе «Обязательные переговоры по урегулированию споров» («Mandatory Settlement Conference») на

веб-сайте Департамента финансовых услуг штата Нью-Йорк (New York State Department of Financial Services) www.dfs.ny.gov.

Обе стороны должны вести переговоры «добросовестно», т.е. честно и справедливо. Будучи не в состоянии вести переговоры таким образом, вы можете лишиться себя возможности урегулировать спор в присутствии суда. Если же банк или ипотечное сервисное агентство будут не в состоянии вести переговоры таким образом, то суд может применить к ним серьезные штрафные санкции. Ведение переговоров в духе доброй воли не требует ни от одной из сторон прилагать больше усилий к урегулированию спора.

В случае, если вы не в состоянии предоставить «Ответ» немедленно, вам предоставят дополнительный срок в 30 дней, чтобы вы смогли это сделать во время обязательных переговоров.

Ваши права после заключения Соглашения об урегулировании споров (Settlement Agreement) или Соглашения об уменьшении взыскания за подписью всех сторон (Fully Executed Loss Mitigation Agreement)

В течение 90 дней после заключения соглашения об урегулировании споров вы должны вывесить на своем жилище табличку, предупреждающую о том, что в связи с находящимся на *рассмотрении суда иском (lis pendens)* ваше право владения данным объектом недвижимости находится под вопросом.

В случае достижения соглашения о прощении долга, вам, возможно, придется уплатить дополнительные налоги. За консультацией о возможных последствиях обратитесь к специалистам по вопросам налогообложения.

После принятия судом решения об обращении взыскания и продаже жилища

После вынесения решения суда об обращении взыскания и продаже жилища его новый владелец может потребовать вашего выселения.

Если жилой объект, на который наложено взыскание, будет продан за сумму, превышающую размер вашего долга, то вы, в установленный срок, вправе подать ходатайство в суд о присуждении вам избыточных средств. Если вы полагаете, что имеете право на получение таких избыточных средств, то вам необходимо обратиться к поставщику юридических услуг.

Если жилище будет продано за сумму, размер которой меньше суммы вашего долга, то кредитор может подать ходатайство об истребовании разницы, т.е. просить суд принять «решение о взыскании остатка долга» (deficiency judgment). Вы вправе оспаривать любые остаточные суммы долга, включая проценты и штрафные санкции.

###