

ПРОДАЖА ЗАЛОГОВОГО ПРАВА В 2009 Г. В Г. НЬЮ-ЙОРКЕ

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ ЗАЛОГОВОГО ПРАВА МУНИЦИПАЛИТЕТОМ

ЧТО ТАКОЕ ЗАЛОГОВОЕ ПРАВО?

Залоговое право – это правовое требование на недвижимость за неоплату налогов на недвижимость, пользование водой, канализацией или других расходов на содержание недвижимости, а также процентов по этим налогам и расходам. Когда задолженности не выплачиваются в установленные законом сроки, и муниципалитет направляет письменное уведомление об этом владельцу собственности, муниципалитет имеет право продать залоговое право уполномоченному третьему лицу, которое становится «залогодержателем». После этого новый залогодержатель имеет право получать деньги, являвшиеся задолженностью перед муниципалитетом Нью-Йорка, а также другие платежи и проценты.

Продажа муниципалитетом залогового права не означает продажи самой недвижимости. Новый залогодержатель не обладает правом собственности на недвижимость. Залогодержатель приобретает право получать деньги, являвшиеся задолженностью перед муниципалитетом. Однако если владелец недвижимости в конечном счете не оплачивает свои долги, залогодержатель может начать официальный процесс в суде по переходу заложенной недвижимости в его собственность.

ЧТО НУЖНО ДЕЛАТЬ ПРИ ПОЛУЧЕНИИ УВЕДОМЛЕНИЯ О ПРОДАЖЕ ЗАЛОГОВОГО ПРАВА?

Если вы получили почтовое уведомление о залоговой продаже или если ваша недвижимость включена в опубликованный список залоговых продаж, это означает, что в муниципальных документах вы имеете задолженность по оплате налогов на недвижимость, за пользование водой, канализацией или другим расходам на содержание недвижимости и наросшим процентам. **В результате этого залоговое право на всю задолженную сумму может быть продано на продажах залогового права 2009 года, если вы не погасите свои долги до 1 мая 2009 г.**

Самое важное, что следует сделать: обратитесь в Департамент финансов, если у вас есть долги по выплатам налогов, и/или в Департамент охраны окружающей среды (DEP), если не выплачены долги за воду/канализацию. Вы должны **до 1 мая** обеспечить выплату долгов или, если вы считаете, что долгов за вами не числится, оспорить свои расходы для корректировки этих сумм в муниципальных документах.

НЕ ОТКЛАДЫВАЙТЕ НА ЗАВТРА – ДЕЙСТВУЙТЕ СЕГОДНЯ!

ОБСЛУЖИВАНИЕ ПОСЕТИТЕЛЕЙ

> НАЛОГИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Лично: Финансовый департамент г. Нью-Йорка
Омбудсмен (посредник по жалобам)
по налогам на заложенную недвижимость
66 John Street, 2-й этаж, NYC 10038

По телефону: **212-504-4039**
Он-лайн: **nyc.gov/finance**

> СПЕЦИАЛЬНАЯ ПОМОЩЬ ПОЖИЛЫМ ГРАЖДАМ

Лично: Омбудсмен по налогам на недвижимость
пожилых граждан/домовладельцев-инвалидов
66 John Street, 2-й этаж, NYC 10038

По телефону: **212-504-4037**

> ПЛАТЕЖИ ЗА ВОДУ И КАНАЛИЗАЦИЮ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ)

Департамент охраны окружающей среды г.
Нью-Йорка Бюро обслуживания посетителей

По телефону: **718-595-7000**
Он-лайн: **nyc.gov/dep**

> СПОРЫ ПО ПЛАТЕЖАМ ЗА ВОДУ И КАНАЛИЗАЦИЮ

Департамент охраны окружающей среды г. Нью-Йорка
Офис омбудсмента по платежам за воду

По телефону: **718-595-OMBUD (6628)**
Он-лайн: **nyc.gov/dep**
Электронный адрес: **ombud@dep.nyc.gov**

См. стр. 4 о расположении дополнительных офисов Департамента финансов и DEP в районах города.

ПРОГРАММА ЗАЛОГОВЫХ ПРОДАЖ

В каждом районе города по нижеуказанным адресам с 5.00 до 7.00 вечера представители Департамента финансов и DEP проводят приемы домовладельцев, чтобы дать возможность каждому домовладельцу лично получить необходимое разъяснение. Позвоните Омбудсмену Департамента финансов по налогам на заложенную недвижимость по телефону 212-504-4039, если вы намерены прийти на прием либо для получения дополнительной информации.

5 марта,	Бронкс – Finance Business Center 3030 Third Avenue, 2-й этаж
12 марта,	Стэйтен Айленд – Finance Business Center 350 St. Marks Place, 1-й этаж
19 марта,	Квинс – Finance Business Center 144 - 06 94th Avenue, 1-й этаж
26 марта,	Манхэттен – Finance Business Center 66 John Street, 2-й этаж
2 апреля,	Бруклин – Finance Business Center 210 Joralemon Street, 1-й этаж

Избегайте недобросовестных и корыстных кредиторов!

См. важную информацию на стр. 6

ОТВЕТЫ НА ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ О ТОМ, КАК ПРОВОДИТСЯ ПРОДАЖА ЗАЛОГОВОГО ПРАВА

■ КАКОГО РОДА ДОЛГИ ПРОДАЮТСЯ НА ЗАЛОГОВЫХ ПРОДАЖАХ?

Просроченные платежи, которые подлежат залоговой продаже, включают неоплаченные налоги на недвижимость, платежи за воду и канализацию, пеню и другие взносы и платежи, включая, но не ограничиваясь ими, взносы на ремонт тротуаров или очистку свободных участков (если ремонт и очистка производились за счет муниципальных властей), и проценты, наросшие на все вышеперечисленные налоги и платежи.

■ МОЖЕТ ЛИ ЛЮБОЙ ЧЕЛОВЕК КУПИТЬ ЗАЛОГОВОЕ ПРАВО?

Нет. Муниципальные власти Нью-Йорка не выставляют залоговое право на продажу индивидуальным инвесторам или неограниченному кругу лиц.

■ КОГДА МУНИЦИПАЛЬНЫЕ ВЛАСТИ НЬЮ-ЙОРКА МОГУТ ПРОДАТЬ ЗАЛОГОВОЕ ПРАВО НА МОЮ СОБСТВЕННОСТЬ?

Это зависит от типа недвижимости, которой вы владеете, и получаемых вами видов налоговых льгот.

Долг по налогу на недвижимость. Если вы владеете:

- домом на 1, 2 или 3 семьи; или
- жилой кооперативной квартирой или кондоминиумом; или
- небольшим магазином или офисом с одной или двумя квартирами, расположенными над ним; или
- свободным участком, районированным под жилую застройку

и у вас накопились долги по **налогу на недвижимость за три года**, муниципальные власти могут продать залоговое право на вашу собственность, ЕСЛИ вы не имеете права на одну из следующих льгот:

- Льготы для пожилых граждан-домовладельцев; или
- Льготы для домовладельцев-инвалидов; или
- Кредит штата на предохранительный налог на недвижимость (для домовладельцев с доходом ниже \$18,000 и недвижимостью с рыночной стоимостью ниже \$85,000)

Долги за воду/канализацию. Если вы владеете:

- домом на 2 или 3 семьи; или
- жилой кооперативной квартирой или кондоминиумом; или
- небольшим магазином или офисом с одной или двумя квартирами, расположенными над ним; или
- свободным участком, районированным под жилую застройку

и ваши **задолженности по арендным платежам за воду/канализацию за 1 год равны или превышают \$1,000**, муниципальные власти могут продать залоговое право на собственность, ЕСЛИ вы не получаете одну из следующих льгот:

- Льготы для пожилых граждан-домовладельцев; или
- Льготы для домовладельцев-инвалидов; или
- Кредит штата на предохранительный налог на недвижимость.

ПРИМЕЧАНИЕ: Если вы владеете односемейным домом и имеете задолженность по платежам за воду/канализацию, но не по налогу на недвижимость, муниципальные власти НЕ могут продать залоговое право на вашу недвижимость. Хотя задолженность за воду/канализацию не может быть продана, DEP прекратит услуги по водоснабжению/канализации, если оплаты не производятся.

Многосемейные (4 квартиры и более) или сдаваемые в аренду дома, коммерческая и коммунальная недвижимость

Если вы владеете многосемейным (4 квартиры и более) или сдаваемым в аренду домом, коммерческой или коммунальной недвижимостью, и имеете задолженность по налогам на недвижимость или по платежам за воду/канализацию за 1 год, муниципалитет вправе продать залоговое право на вашу собственность.

ОТВЕТЫ НА ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ О ТОМ, КАК ПРОВОДИТСЯ ПРОДАЖА ЗАЛОГОВОГО ПРАВА (продолжение)

■ МОЖЕТ ЛИ БЫТЬ ПРОДАНО МОЕ ЗАЛОГОВОЕ ПРАВО, ЕСЛИ В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ Я ОСПАРИВАЮ СУММУ НАЛОГОВ ЛИБО ПЛАТЕЖЕЙ?

Да. Все просроченные платежи по налогу на недвижимость или за воду/канализацию, если они остаются неоплаченными в установленный законом срок, подлежат продаже, включая те, которые оспариваются в настоящее время. Если вы ведете процесс оспаривания оценочной стоимости своей недвижимости, сумм за воду/канализацию или других платежей, вы должны полностью оплатить все взносы, чтобы избежать продажи залогового права на вашу недвижимость. Если спор решится в вашу пользу, вы будете иметь право на возврат денег.

■ ЧТО ПРОИСХОДИТ ПОСЛЕ ПРОДАЖИ ЗАЛОГОВОГО ПРАВА?

В течение 90 дней после продажи залогового права муниципалитет уведомляет почтой всех владельцев недвижимости о следующем: (а) сроки и условия, на которых было продано залоговое право, (б) имя нового залогодержателя, и (в) имя утвержденного представителя залогодержателя, с которым владелец недвижимости должен связаться. Представитель также обратится к владельцу недвижимости для обсуждения порядка расчетов.

*Владельцы недвижимости **не** должны вести дела или платить кому-либо, кроме нового залогодержателя или его утвержденного представителя, которые названы в присланном муниципалитетом письме.*

После продажи залогового права владелец недвижимости становится должником по налогам, платежам и наросшим процентам уже новому залогодержателю, а не муниципалитету. После продажи залогового права сумма долга владельца недвижимости автоматически возрастает, поскольку залогодержатель имеет право получить 5% пени с общей суммы долга, плюс 18% сложного процента, который начисляется ежедневно и выплачивается раз в полгода. **Владелец недвижимости может также нести ответственность за выплату других управленческих расходов, связанных с продажей залогового права; например, за оплату услуг юристов и рекламу.**

■ МОЖЕТ ЛИ НОВЫЙ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ ПРОДАТЬ МОЮ НЕДВИЖИМОСТЬ?

Не сразу. Однако процесс перехода заложенной недвижимости в собственность залогодержателя может начаться через 6 месяцев после продажи залогового права, если вы: (а) не оплатили полугодовой процент в течение 30 дней от срока платежа, (б) не договорились о другом графике выплаты, или (в) сохраняете задолженность по налогам на недвижимость или связанные с этим взносы, которые должны быть оплачены муниципалитету после продажи залогового права. Недвижимость может перейти к новому залогодержателю в течение 1 года со дня продажи залогового права, если вы не оплатили все долги полностью или не заключили соглашение о выплате долга в рассрочку с новым залогодержателем.

СЛУЖИТЕ ЛИ ВЫ В АРМИИ В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ?

Военнослужащие действительной службы могут ходатайствовать об освобождении от продажи залогового права, заполнив заявление с информацией об их военной службе, недвижимости, налоговых предписаниях, нарушениях постановлений Комитета по охране окружающей среды, и т.д. Форму заявления можно получить на вебсайте Департамента финансов nyc.gov/taxreductionprograms.

ДЕЙСТВУЙТЕ СЕЙЧАС, ЧТОБЫ ИЗБЕЖАТЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РАСХОДОВ!

ИСПРАВЛЕНИЯ В ДОКУМЕНТАХ МУНИЦИПАЛИТЕТА

Если вы уже заплатили просроченные суммы или считаете, что сумма залогового права неправильна, вам следует немедленно обратиться в муниципалитет.

- **По налогам на недвижимость:** Обратитесь к омбудсмену по налогам на заложенную недвижимость Департамента финансов г. Нью-Йорка по телефону 212-504-4039; к омбудсмену по вопросам налогов на недвижимость пожилых граждан по телефону 212-504-4037 или посетите один из Бизнес-центров, перечисленных ниже.
- **По платежам за воду и канализацию:** Обратитесь в офис омбудсмена по платежам за воду Департамента по охране окружающей среды г. Нью-Йорка по телефону **718-595-OMBU (6628)** или посетите один из нижеперечисленных районных офисов.

ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

Оплату можно произвести он-лайн на сайте nyc.gov/propertytaxes или на вебсайте DEP nyc.gov/dep. Чтобы оплатить лично, посетите любой нижеперечисленный Бизнес-центр Департамента финансов или районный офис DEP.

См. стр. 5 для дополнительной информации по платежам и выплатам в рассрочку

БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ ДЕПАРТАМЕНТА ФИНАНСОВ

- Открыты с понедельника по пятницу, с 8:30 утра до 4:30 вечера.
- С 7 апреля часы работы по вторникам продлеваются до 6:00 вечера.
- С 28 по 30 апреля часы работы Бизнес-центра продлеваются до 7:00 вечера.

Бронкс3030 Third Avenue – 2-й этаж
Бруклин210 Joralemon Street – 1-й этаж
Манхэттен.....66 John Street – 2-й этаж
Квинс.....144-06 94th Avenue – 1-й этаж
Стейтен Айленд350 St. Marks Place – 1-й этаж

Вы можете ознакомиться со списком продаж залогового права он-лайн на сайте nyc.gov/liensale или посетить офисы муниципальной канцелярии по вышеуказанным адресам (кроме Стейтен Айленда, где эти документы хранятся в канцелярии округа Ричмонд, 130 Stuyvesant Place).

ДЕПАРТАМЕНТ ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

- С 9 февраля по 24 апреля открыто во вторник, среду и четверг с 9:00 утра до 7:00 вечера, в понедельник и пятницу с 9:00 утра до 5:00 вечера.
- С 27 апреля по 1 мая рабочие часы продлены до 7:00 вечера

Бронкс.....1932 Arthur Avenue – 6-й этаж
Бруклин.....250 Livingston Street – 8-й этаж
Манхэттен.....1250 Broadway – 8-й этаж
Квинс.....96-05 Horace Harding Expwy – 1-й этаж
Стейтен Айленд.....60 Bay Street – 6-й этаж

Вы имеете возможность оплатить счета за воду и канализацию он-лайн на вебсайте nyc.gov/propertytaxes или в любом Бизнес-центре Департамента финансов. Однако при оспаривании платежей за воду/канализацию вы должны обратиться непосредственно в Департамент охраны окружающей среды.

ПЛАН ВЫПЛАТ ВЗНОСОВ В РАССРОЧКУ

Для владельцев недвижимости с прошлыми и имеющимися планами выплат

Если у вас есть план выплат в рассрочку либо для Департамента финансов, либо для Департамента по охране окружающей среды (DEP), и ваша недвижимость включена в 90-дневное Уведомление о продаже залогового права, это означает, что по документам Департамента финансов или DEP необходимые платежи не обновлялись. Если вы не смогли выполнить необходимые платежи в рассрочку или не перечислили новые взносы, и они остались неоплаченными, то орган, с которым заключалось соглашение, решает самостоятельно, предоставлять ли вам новое соглашение. Если Департамент финансов или DEP не дают разрешение на новое соглашение, вам требуется заплатить весь незакрытый баланс полностью до 1 мая, иначе залоговое право на вашу собственность будет продано.

Для владельцев недвижимости, желающих составить новый план выплат

- Соглашения о выплатах в рассрочку могут заключаться с владельцами недвижимости всех налоговых классов, при условии, что владелец выполнил свои обязательства по соглашению о рассрочке с Департаментом финансов.
- Если владелец имеет задолженность и по налогам на недвижимость, и по воде/канализации, и не может выплатить каждую из них в полной мере, такой владелец в первую очередь должен заключить соглашение о рассрочке с DEP как условие получения соглашения о рассрочке со стороны Департамента финансов.
- Соответствующие налогоплательщики должны внести первый взнос по просроченному балансу. Клиенты Департамента финансов должны внести 5-20% первый взнос и платежи в рассрочку на баланс; клиенты DEP должны внести 10-25% первый взнос и платежи в рассрочку на баланс. Владельцы обязаны не иметь долгов по налогам и взносам в адрес муниципалитета Нью-Йорка после продажи залогового права 2009 г.

Незамедлительно обратитесь в Департамент финансов или DEP, чтобы обсудить ваши права на план выплат в рассрочку. Во избежание продажи залогового права соглашение о рассрочке должно быть подписано, и первые взносы внесены до 1 мая.

См. на стр. 1 информацию по обслуживанию клиентов DEP и Департамента финансов

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПЛАТЕЖЕЙ

Чтобы удалить продажу залогового права на вашу недвижимость из списка 2009 года, все платежи по налогам на недвижимость и за воду/канализацию должны быть получены и обработаны до 1 мая.

ЗАПЛАТИТЕ ЧЕРЕЗ ИНТЕРНЕТ – Департамент финансов дает возможность провести онлайн-оплату (через перевод электронных денежных средств, электронный чек или кредитную/дебетовую карточку) за налоги на недвижимость, расходы за воду/канализацию и наросшие проценты. При осуществлении оплаты кредитной/дебетовой карточкой и электронным чеком взимается дополнительная плата за эту услугу. Чтобы уточнить цифру своей задолженности или провести электронный платеж, посетите вебсайт Департамента финансов nyc.gov/finance. Департамент финансов регулярно обновляет список продаж залогового права в Интернете, где отражаются новые выплаты.

ЗАПЛАТИТЕ ЛИЧНО – Поскольку вам следует действовать быстро, чтобы избежать продажи залогового права, Департамент финансов поощряет оплату лично вами в любом Бизнес-центре, перечисленном на стр. 4. Вы не обязаны платить в районе, где расположена ваша недвижимость. Офисы Департамента финансов принимают наличные деньги, официальные банковские чеки, персональные чеки и денежные переводы. Офисы DEP принимают официальные банковские чеки, персональные чеки и денежные переводы. Однако для платежей, сделанных **после 22 апреля**, мы рекомендуем использовать официальный банковский чек или денежный перевод, чтобы обеспечить своевременную их обработку и предотвратить продажу залогового права.

ЗАПЛАТИТЕ ПОЧТОВЫМ ОТПРАВЛЕНИЕМ – Платеж должен быть получен и обработан до даты продажи залогового права. Поэтому не рекомендуется отправлять платежи по почте **после 22 апреля**, поскольку Департамент финансов не гарантирует, что платеж будет получен перед началом продаж. Если вы решили расплатиться почтовым отправлением, направляйте в адрес Департамента финансов все платежи за налоги на недвижимость и другие связанные с недвижимостью расходы, на которые выписаны счета Департаментом финансов. Платежи за воду/канализацию, по счетам Департамента охраны окружающей среды, должны быть высланы в Комитет по водным ресурсам г. Нью-Йорка. Отправляйте чек или денежный перевод по нижеуказанным адресам.

ЗАПЛАТИТЕ ПО ТЕЛЕФОНУ – DEP предлагает автоматическую службу оплаты для клиентов, которые хотят заплатить по счету за воду/канализацию по телефону БЕЗ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ПЛАТЫ за эту услугу. Звоните по телефону 1-866-622-8292.

ОТСЫЛАЙТЕ ПОЧТОЙ ПЛАТЕЖИ ЗА НАЛОГИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ И СВЯЗАННЫЕ С НИМИ ПЛАТЕЖИ ПО АДРЕСУ:

**NYC Department of Finance
P.O. Box 32
New York, NY 10008-0032**

Укажите, кому предназначен чек: *NYC Department of Finance*. Укажите район, где находится недвижимость, квартал, номер участка (вы найдете его в правом верхнем углу вашего 90-дневного уведомления) на своем чеке или денежном переводе.

ОТСЫЛАЙТЕ ПОЧТОЙ ПЛАТЕЖИ ЗА ВОДУ И КАНАЛИЗАЦИЮ ПО АДРЕСУ:

**NYC Water Board
P.O. Box 410
New York, NY 10008-0410**

Укажите, кому предназначен чек: *NYC Water Board*. Укажите номер своего счета за воду на чеке или денежном переводе.

**ВНИМАНИЮ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ!
НЕ СТАНОВИТЕСЬ ЖЕРТВОЙ КОРЫСТНЫХ КРЕДИТОРОВ**

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

После опубликования 90-дневного Уведомления о продаже залогового права домовладельцы, включенные в список, часто получают незатребованные предложения о кредитах. Некоторые кредиторы – вполне честные и добросовестные банки и финансовые институты. Но есть и другие.

Непорядочные или недобросовестные кредиторы знают, что домовладелец, включенный в список на продажу залогового права, должен деньги муниципалитету города. Такие кредиторы пытаются извлечь для себя выгоду из вашего финансового положения, что подвергает риску ваше право собственности. Внимательно изучите всех кредиторов, ищите советников через независимые источники, и будьте осторожны. Не рискуйте потерей дома, который перейдет к корыстному кредитору, если вы не сможете выплатить занимаемые деньги.

СКАЖИТЕ “НЕТ!” ...

- ✗ Кредитам с ежемесячными выплатами, которые вы не сможете провести.
- ✗ Кредитам с излишне высокими взносами и процентными ставками.
- ✗ Слишком энергичным призывам, скрывающим реальную стоимость кредита.
- ✗ Навязчивой рекламе телемаркетинга или обещаниям поквартирных продавцов.
- ✗ Любому документу с незаполненными строками.



ЧТО СЛЕДУЕТ ПРЕДПРИНЯТЬ

- ✓ Обсудите с Департаментом финансов или Департаментом защиты окружающей среды возможность выплаты своих долгов в рассрочку. Уточните, сколько вы должны заплатить сначала и сколько за каждый отсроченный частичный взнос.
- ✓ Если вы испытываете трудности с выплатами по закладной, если вам нужен совет опытного юриста или вас интересует информация о доступных кредитных продуктах или иных льготах, позвоните по телефону 311 и попросите помощи по закладной. Вас направят к квалифицированным специалистам, которые помогут разобраться в ваших проблемах и окажут надлежащую помощь.
- ✓ Сохраняйте все письменные документы, и внимательно читайте каждое слово.
- ✓ Убедитесь, что вы действительно сможете выплачивать ежемесячные взносы по взятому кредиту.

Брошюра издана также на
***китайском *русском *испанском языках**
Посетите вебсайт Департамента финансов nyc.gov/propertytaxes