

# ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ЖИЛИЩНЫХ ПРАВИЛАХ И ПОЛОЖЕНИЯХ

ДЛЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ДОМОВ  
И КВАРТИРОСЪЕМЩИКОВ

DISCRIMINATION  
HARASSMENT  
BUILDING  
REGISTRATION  
LEAD-BASED PAINT

DISCRIMINATION

NARCOTICS CONTROL  
RENT REGULATIONS

HEAT AND HOT WATER  
HOUSING MAINTENANCE CODE

MICHAEL R. BLOOMBERG  
Мэр

ROBERT C. LIEBER  
Заместитель мэра по вопросам экономического развития

RAFAEL E. CESTERO  
Директор



ДЕПАРТАМЕНТ ПО  
СОХРАНЕНИЮ И РАЗВИТИЮ  
ЖИЛОГО ФОНДА

# Полезная информация о Жилищных правилах и положениях для владельцев домов и квартиросъемщиков

## Оглавление

Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда г. Нью-Йорка (HPD): краткий обзор .....	2
Регистрация зданий .....	2
Дискриминация.....	2
Притеснение.....	3
Отопление и горячая вода.....	3
Жилищный суд .....	4
Кодекс эксплуатации жилищного фонда .....	5
Жилищные права и ответственность.....	6
Незаконное перепрофилирование цокольного и подвального этажей.....	6
Красители на свинцовой основе .....	7
Контроль наркотических веществ .....	8
Домашние животные.....	8
Регулирование арендной платы .....	8
Приложение А: полезная контактная информация .....	10
Приложение В: словарь терминов Жилищного суда .....	12

## Издано

Департаментом по сохранению и развитию жилищного фонда г. Нью-Йорка  
[www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)

Чтобы получить информацию об органах управления г. Нью-Йорка, звоните по телефону 311 — Центр обслуживания населения г. Нью-Йорка (круглосуточно, без выходных)

Полезная информация о Жилищных правилах и положениях, февраль 2005 года

Последняя информация о HPD: [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)

## **Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда г. Нью-Йорка (HPD): краткий обзор**

Являясь крупнейшей в стране муниципальной организацией по развитию жилищного фонда, HPD выполняет множество общественных функций. В число основных целей HPD входит повышение экономичности, доступности и качества жилья в г. Нью-Йорке. Первостепенная обязанность организации заключается в содействии сохранению качественного и доступного жилья путем реализации образовательных, социально ориентированных и кредитных программ, а также посредством обеспечения стандартов качества жилья. Помимо этого HPD осуществляет строительство и ремонт жилья для жителей Нью-Йорка. С 1987 года завершено строительство или восстановление 212 000 доступных квартир и домов.

### **Регистрация зданий**

Кодекс сохранности жилищного фонда требует, чтобы владельцы многоквартирных домов ежегодно регистрировали свои здания в HPD.

«Многоквартирные дома» определяются как здания, состоящие из трех и более жилых единиц. Необходимости регистрировать дома на одну или две семьи нет, если владелец не проживает за пределами города. В таких случаях домом должен управлять агент г. Нью-Йорка, и дом регистрируется в HPD. Владельцы зданий, состоящих из шести и более квартир, обязаны регистрировать их ежегодно до 1 апреля, а владельцы зданий из пяти и менее квартир обязаны регистрировать их

до 1 октября каждого года. Правильная регистрация зданий имеет большое значение для исполнения жилищного законодательства и выдачи уведомлений на случай возникновения чрезвычайной ситуации. Отдел судопроизводства НРД может предъявить иск владельцам, которые не зарегистрировали свои дома в соответствии с законодательством. Для получения дополнительной информации звоните по телефону 311.

Законодательство штата и местное законодательство также требуют, чтобы владельцы зданий, в которых имеются квартиры с контролируемой или стабилизированной арендной платой, ежегодно регистрировали эти квартиры в Отделе жилья и обновления жилищного фонда штата Нью-Йорк (DHCR). Регистрация в DHCR облегчает регулирование арендной платы и соблюдение кодекса. Законом предусмотрены санкции в отношении владельцев, не зарегистрировавших здания. Для получения дополнительной информации звоните по телефону 311.

### **Дискриминация**

По закону владельцы не имеют права отказывать предполагаемым квартиросъемщикам в жилье из-за их расовой принадлежности, цвета кожи, религии, национальности, пола, сексуальной ориентации, возраста, семейного положения, инвалидности, иммиграционного статуса или разрешенного законом рода деятельности. Кроме того, не допускается отказ квартиросъемщикам в жилье из-за того, что вместе с ними проживают или будут проживать их дети. Квартиросъемщики, которые считают, что они подверглись жилищной дискриминации, могут в течение одного года после инцидента обратиться с жалобой, позвонив в Комиссию г. Нью-Йорка по правам человека или в Отдел НРД по справедливому урегулированию жилищных вопросов (телефон 311).

### **Притеснение**

Притеснение со стороны владельца с целью насильственного выселения квартиросъемщиков из их квартир является незаконным. Примеры притеснения: постоянный отказ в оказании услуг, непрерывное применение методов физического или психологического запугивания.

Квартиросъемщикам, которые проживают в квартирах с контролируемой или стабилизированной арендной платой и считают, что владельцы их зданий притесняют их, следует обращаться в Отдел жилья и обновления жилищного фонда штата Нью-Йорк (DHCR). DHCR обеспечивает соблюдение жилищного законодательства в отношении таких квартир с регулируемой арендной платой и может налагать штрафы на владельцев, виновных в притеснении. Если квартира не относится к числу квартир с контролируемой или стабилизированной арендной платой, у квартиросъемщиков есть основания для предъявления иска владельцу в Жилищном суде, и они, вероятно, смогут получить возмещение ущерба.

До начала судебного процесса квартиросъемщикам рекомендуется получить юридическую консультацию или нанять адвоката. Квартиросъемщики, которые не в состоянии оплатить услуги представителя в суде, могут иметь право на бесплатную или недорогую юридическую поддержку в Обществе юридической помощи. Для получения информации звоните по телефону 311. Консультанты НРД по справедливому урегулированию жилищных вопросов также могут оказать квартиросъемщикам юридическую поддержку. Для получения информации

звоните по телефону 311.

### **Отопление и горячая вода**

Закон требует, чтобы владельцы зданий отапливали квартиры в период с 1 октября по 31 мая. В течение этих месяцев с 6.00 до 22.00, если температура воздуха на улице ниже 55 градусов по Фаренгейту (13°C), владельцы зданий должны отапливать квартиры до температуры не менее 68 градусов по Фаренгейту (20°C). В ночные часы, с 22.00 до 6.00, если температура воздуха на улице падает ниже 40 градусов по Фаренгейту (4,4°C), владельцы зданий должны отапливать квартиры до температуры не менее 55 градусов по Фаренгейту (13°C).

По закону владельцы зданий также должны обеспечить наличие у квартиросъемщиков горячей воды — 24 часа в сутки, 365 дней в году, с минимальной постоянной температурой 120 градусов по Фаренгейту (49°C). Если владельцы домов, находящихся в частной собственности, не обеспечивают услуг соответствующего уровня по отоплению или горячему водоснабжению, квартиросъемщикам в первую очередь следует обсудить данную проблему с владельцем или управляющим здания. Если владелец не устранит недостатки, квартиросъемщики могут подать жалобу, позвонив в Городской центр обслуживания населения по телефону 311 (круглосуточно, без выходных). Номер телефона с текстовым индикатором для лиц с нарушениями слуха: (212) 504-4115.

### **Жилищный суд**

Жилищный суд предоставляет владельцам зданий и квартиросъемщикам возможность урегулировать различные юридические разногласия. Во избежание ненужных трат времени и средств на судебный процесс квартиросъемщики и владельцы могут обратиться за помощью к консультантам НРД по справедливому урегулированию жилищных вопросов (консультанты работают в соответствующих окружных отделениях, см. раздел «Притеснения»). С вопросами о Жилищном суде, которые не рассматриваются ниже, квартиросъемщики и владельцы могут обратиться в Городскую комиссию Жилищного суда с понедельника по пятницу с 9.00 до 17.00. Для получения информации звоните по телефону 311.

Квартиросъемщики и владельцы могут также найти необходимые сведения на информационных табло, установленных в Жилищном суде. До передачи спорных вопросов в суд квартиросъемщикам и владельцам рекомендуется получить юридическую консультацию или нанять адвоката. Квартиросъемщики, которые не в состоянии оплатить услуги представителя в суде, могут иметь право на бесплатную или недорогую юридическую поддержку в Обществе юридической помощи (для получения информации звоните по телефону 311).

Действия квартиросъемщиков. Если у квартиросъемщиков, которые проживают в домах, находящихся в частной собственности, возникли проблемы с обслуживанием квартиры или иные жилищные проблемы, им в первую очередь следует сообщить о них владельцу здания. Если это не удастся сделать, они могут позвонить в Городской центр обслуживания населения по телефону 311 (круглосуточно, без выходных) и подать жалобу; данные действия могут повлечь за собой проведение проверки. Если проблема не будет устранена, квартиросъемщики могут подать иск в Жилищный суд. В Жилищном суде, возможно, потребуется предъявить копии переписки истца с владельцем здания.

В суде квартиросъемщикам помогут в составлении приказа о представлении

обоснования и назначении даты суда (обычно слушание проводится через десять дней). Им дают указания относительно передачи приказа о представлении обоснования владельцу и в НРД. В день проведения суда квартиросъемщику и владельцу дается возможность представить свои мнения, причем для оказания помощи присутствует адвокат от НРД. Если суд решит, что в здании имеются нарушения, владельцу может быть вынесен приказ об их устранении в установленный срок. Если владелец не исполнит приказ, квартиросъемщик может вновь обратиться в суд с требованием применить гражданско-правовые санкции или привлечь владельца к ответственности за невыполнение распоряжений суда. Судьи могут подвергнуть наказанию владельцев, которые отказываются исправить нарушения после вынесения соответствующего постановления суда.

Судебные действия по выселению за неуплату. Единственным законным способом выселить квартиросъемщика, не вносящего плату, является выселение за неуплату путем обращения в Жилищный суд. Владелец здания должен уведомить квартиросъемщика о задержке арендного платежа, о сумме задолженности и о том, что в случае неуплаты квартиросъемщик будет выселен. Спустя три дня после направления уведомления или предъявления устного требования о внесении арендной платы владелец может возбудить иск в Жилищном суде и вручить квартиросъемщику соответствующие документы. Квартиросъемщик должен дать ответ на исковое заявление лично в канцелярии секретаря Жилищного суда. Затем секретарь суда сообщит квартиросъемщику дату судебного заседания. На заседании Жилищного суда квартиросъемщик имеет возможность представить возражения по иску. При любых процессуальных действиях по выселению квартиросъемщику рекомендуется проконсультироваться с адвокатом. Владелец дома должен получить судебное решение о праве владения и предписание в адрес судебного исполнителя о выселении квартиросъемщика.

Судебные действия по выселению в связи с прекращением договора аренды. При нарушении договора аренды владелец может начать упрощенное производство о праве владения квартирой. Если в договоре аренды с квартиросъемщиком содержится положение, допускающее прекращение договора ввиду «причинения неудобств», владелец может возбудить судебные действия по выселению за нежелательное поведение. «Причинением неудобств» обычно считается систематическое неприемлемое поведение, угрожающее здоровью, безопасности или спокойствию соседей-квартиросъемщиков. Для выселения квартиросъемщика владелец должен представить доказательства того, что поведение квартиросъемщика соответствует данному критерию. До начала разбирательства владелец объекта недвижимости должен направить предварительное уведомление о прекращении действия договора аренды. Также владелец может возбудить судебные действия о прекращении договора аренды по иным причинам, таким как незаконная субаренда, неосновное место проживания, незаконное использование или истечение срока действия договора аренды (если его возобновление не требуется в соответствии с законом).

### **Кодекс эксплуатации жилищного фонда**

Кодекс эксплуатации жилищного фонда г. Нью-Йорка (НМС) устанавливает минимальные стандарты в отношении здоровья, безопасности, противопожарной защиты, освещения, вентиляции, чистоты, содержания и заселения жилых

помещений в Нью-Йорке.

Сообщение о нарушениях. Если у квартиросъемщиков, которые проживают в домах, находящихся в частном владении, возникают проблемы с содержанием, им в первую очередь следует сообщить об этом владельцу здания. Если после устного уведомления проблема не решена, квартиросъемщики могут направить письменное уведомление заказным письмом с извещением о вручении. Если проблема не будет устранена, квартиросъемщики могут обратиться с жалобой в Городской центр обслуживания населения по телефону 311 (круглосуточно, без выходных). И владелец, и квартиросъемщик получают уведомления о подаче жалобы. Эти уведомления могут иметь большое значение, если заявитель решит обратиться в Жилищный суд. Если инспекторы NPD установят, что в здании имеются нарушения, владельцу будет предоставлено определенное время для их исправления, в зависимости от степени серьезности нарушений.

Классы нарушений. Кодекс сохранности жилищного фонда предусматривает три класса нарушений.

Нарушения класса «А» считаются неопасными. Владельцы должны устранить нарушения класса «А» в течение 90 дней и представить подтверждение их исправления в течение двух недель для снятия обвинения в нарушении.

Нарушения класса «В» считаются опасными. Владельцы должны устранить нарушения класса «В» в течение 30 дней и представить подтверждение их исправления в течение двух недель для снятия обвинения в нарушении.

Нарушения класса «С» представляют прямую угрозу. Владельцы должны устранить нарушения класса «С» в течение 24 часов и представить подтверждение их исправления в течение пяти дней для снятия обвинения в нарушении. В случае комплексных нарушений класса «С» NPD самостоятельно предъявляет иск в суд.

### **Жилищные права и ответственность**

Владельцы и квартиросъемщики несут правовую ответственность по отношению к своему зданию и друг перед другом.

Владельцы здания. Владельцы должны обеспечивать безопасность, чистоту и надлежащее содержание здания — как в зонах общего пользования, так и в отдельных квартирах. Помимо прочих обязанностей владельцы должны обеспечивать и поддерживать безопасность, предоставлять качественные услуги по отоплению, холодному и горячему водоснабжению, освещению и содержанию здания в надлежащем состоянии.

Квартиросъемщики. Квартиросъемщики также несут ответственность по отношению к владельцу здания и своих квартир. Они не должны, умышленно или по небрежности, наносить ущерб зданию. Кроме того, квартиросъемщики отвечают за действия своих гостей. Наконец, квартиросъемщики должны соблюдать условия договора аренды, вовремя вносить арендную плату и уважать права других квартиросъемщиков.

Доступ владельца здания в квартиру. В г. Нью-Йорке владельцы могут входить в квартиру квартиросъемщика по трем основным причинам: срочный ремонт, несрочный ремонт или перестройка и проверка квартиры. При срочном ремонте не требуется предварительно уведомлять квартиросъемщика. Однако для получения доступа в квартиру с целью проведения несрочного ремонта и перестройки необходимо направить предварительное письменное уведомление не позднее чем

за одну неделю, а для получения доступа с целью проведения проверки — письменное уведомление не позднее чем за 24 часа.

### **Незаконное перепрофилирование цокольного и подвального этажей**

Между цокольным и подвальным этажами имеются существенные различия.

Цокольный этаж — это этаж, частично расположенный ниже уровня мостовой, при этом не менее половины его высоты находится выше уровня мостовой.

Подвальный этаж — это закрытое помещение, более половины высоты которого находится ниже уровня мостовой.

Цокольные и подвальные этажи зданий нельзя заселять, если они не соответствуют минимальным требованиям к освещенности, вентиляции, гигиене и путям выхода, а также если не было получено соответствующее разрешение Департамента градостроительства г. Нью-Йорка.

По закону подвальные этажи в частных домах **НИКОГДА** не могут сдаваться в аренду или заселяться. *(На подвальном этаже может располагаться вспомогательная кухня для приготовления пищи, если Департамент градостроительства г. Нью-Йорка выдал разрешение на размещение такой кухни.)*

По закону цокольные этажи в частных домах **НИКОГДА** не могут сдаваться в аренду или заселяться, если они не соответствуют минимальным требованиям к освещенности, вентиляции, гигиене и путям выхода, а также если не было получено соответствующее разрешение Департамента градостроительства.

*(Поскольку сдача в аренду цокольного этажа дома на две семьи приведет к его превращению из частного дома в многоквартирный, цокольные этажи домов на две семьи нельзя сдавать в аренду, если все здание не соответствует Закону о многоквартирных домах штата Нью-Йорк.)*

Владельцы домов, осуществившие незаконное перепрофилирование цокольных и подвальных этажей, могут быть подвергнуты гражданско-правовым и уголовным санкциям. Жильцы незаконных цокольных и подвальных квартир могут столкнуться с такими опасностями, как отравление угарным газом, недостаточная освещенность и вентиляция, а также отсутствие путей выхода в случае пожара. Муниципальные органы могут приказать жильцам таких квартир покинуть любую незаконную цокольную или подвальную квартиру.

Для получения дополнительной информации и (или) подачи жалоб, касающихся незаконных цокольных или подвальных квартир, можно позвонить в Городской центр обслуживания населения по телефону 311. Жалобы будут направлены в Департамент градостроительства г. Нью-Йорка.

### **Красители на свинцовой основе**

Городской закон о красителях с содержанием свинца требует, чтобы владельцы многоквартирных домов устраняли все отслоения, растрескивания, выбоины, шелушения, вспучивания, сколы или иные повреждения окраски. Также закон требует, чтобы владельцы таких зданий выясняли, проживают ли в здании дети в возрасте до семи лет, и один раз в год осматривали соответствующие квартиры на предмет выявления угрозы отравления свинцом. Нарушения \_\_\_\_\_, связанные с использованием красителей на свинцовой основе, должны устраняться безопасными методами в сроки, установленные законом и правилами NPD.

Квартирисьемщики могут сообщить об отслоениях краски или иных

потенциальных нарушениях, связанных с содержанием свинца, позвонив в Городской центр обслуживания населения по телефону 311 (круглосуточно, без выходных).

### **Контроль наркотических веществ**

Убедительно просим квартиросъемщиков, которые проживают в домах, принадлежащих HPD, немедленно сообщать о любой деятельности по сбыту наркотиков в Отдел наркотического контроля HPD по телефону 311. Чтобы обезопасить здание от торговцев наркотиками и вандалов, квартиросъемщикам следует попросить своего управляющего или районный отдел отремонтировать сломанные замки или домофоны.

Квартиросъемщикам, которые проживают в домах, находящихся в частной собственности, следует уведомлять владельца здания и полицию о любой незаконной деятельности в здании. Владельцы должны сообщать в полицию о незаконной деятельности в здании.

### **Домашние животные**

Если домашнее животное нельзя считать «служебным» (то есть оно не используется для оказания помощи слепым, глухим людям или инвалидам), вопрос о содержании животного решается владельцем здания и обычно предусматривается договором аренды. Если квартиросъемщик держит в квартире животное без разрешения владельца здания, это может быть сочтено серьезным нарушением договора аренды и стать основанием для прекращения его действия. Кроме того, по закону многие животные не могут содержаться в качестве домашних в г. Нью-Йорке. Для получения дополнительной информации о правилах содержания домашних животных позвоните в Отдел выдачи регистрационных свидетельств на собак Департамента здравоохранения (телефон 311).

### **Регулирование арендной платы**

Законы о регулировании арендной платы ограничивают размер повышения арендной платы, методы и причины выселения. Они также требуют, чтобы владельцы здания предоставляли услуги по содержанию квартир.

Отдел жилья и обновления жилищного фонда штата Нью-Йорк (DHCR) содействует принятию законов о регулировании арендной платы.

Стабилизация арендной платы. Как правило, размер платы за аренду квартир стабилизируется, если они находятся в домах с шестью и более квартирами, построенных в период с 1947 по 1973 годы. Для некоторых квартир в домах, построенных до 1947 года, размер арендной платы стабилизируется, если арендатор поселился там после 1971 года.

Прекращение регулирования арендной платы. Регулирование освобожденных жильцами квартир со стабилизированной арендной платой может быть прекращено, если после их освобождения арендная плата составляет 2000 долларов и более. Также может быть прекращено регулирование заселенных квартир с арендной платой 2000 долларов и более, если скорректированный годовой доход квартиросъемщика составляет не менее 175 000 долларов в течение двух лет подряд.

Контроль арендной платы. Как правило, размер арендной платы за квартиры контролируется в том случае, если они находятся в домах с тремя и более квартирами, построенных до 1947 года, и если квартиросъемщик постоянно

проживает в квартире с июня 1971 года. Если арендатор квартиры с контролируемой арендной платой умирает, не оставив законных наследников, добровольно переезжает или выселяется по закону, квартира автоматически становится «свободным помещением со снятым контролем», и на нее уже не распространяются законы и правила о контроле арендной платы. Вместе с тем, если такая квартира находится в доме с шестью и более квартирами, построенном до 1974 года, арендная плата в ней может подлежать стабилизации.

Проблемы в квартирах с регулируемой арендной платой. Помимо уведомления НРД о нарушениях кодекса, арендаторы квартир с регулируемой арендной платой, у которых возникли проблемы с владельцем здания, могут обращаться в DHCR. DHCR может применить к владельцам санкции путем снижения размера арендной платы, чтобы помочь квартиросъемщикам в решении проблем, связанных с завышением арендной платы, возобновлением договора аренды, притеснением, ухудшением качества услуг и отсутствием отопления или горячей воды. Дополнительную информацию квартиросъемщики могут получить в DHCR (звоните по телефону 311).

#### **Приложение А: полезная контактная информация**

311 — новый номер телефона в г. Нью-Йорке для получения информации и связи со службами Департамента. На все звонки по телефону 311 круглосуточно и без выходных отвечает оператор, услуги предоставляются более чем на 170 языках. Звоните по номеру 311 из города или по номеру (212) NEW YORK, если вы находитесь за пределами пяти районов города. Телефон с текстовым индикатором: (212) 504-4115.

311 — единый номер, легкий для запоминания, по которому жители Нью-Йорка могут обратиться в неаварийные муниципальные службы. Помните, что в чрезвычайных ситуациях следует звонить по телефону 911.

#### **Некоммерческие партнеры НРД в жилищной сфере в масштабах города:**

Корпорация по сохранению жилых районов (CPC).....	(212) 869-5300
Фонд «Энтерпрайз» .....	(212) 262-9575
Корпорация по поддержке местных инициатив (LISC).....	(212) 455-9800
Жилищное партнерство г. Нью-Йорка.....	(212) 493-7431

#### **Жилищное обслуживание районов (NHS)**

Citywide NHS

307 West 36<sup>th</sup> Street

New York, NY 10018

(212) 519-2500

Homeownership Center

1 Hanson Place

Brooklyn, NY 11243

(718) 230-7610

Northern Queens NHS

60-20 Woodside Ave., 2F

Woodside, NY 11377

(718) 457-1017

NHS North Bronx

1178 East Gun Hill Road

Bronx, NY 10469

(718) 732-8155

South Bronx NHS

200 East 161<sup>st</sup> Street

Bronx, NY 10451  
(718) 992-5979  
Jamaica NHS  
89-70 162<sup>nd</sup> Street  
Jamaica NY 11434  
(718) 291-7400  
Bedford Stuyvesant NHS  
1012 Gates Avenue  
Brooklyn, NY 11221  
(718) 919-2100  
East Flatbush NHS  
2806 Church Avenue  
Brooklyn, NY 11226  
(718) 469-4679  
Staten Island NHS  
1205 Castleton Avenue  
Staten Island, NY 10310  
(718) 442-8080

**Прочие жилищные и связанные с жильем государственные организации:**

**Главный прокурор штата**

*(информация о правах и обязанностях владельцев зданий,  
квартиросъемщиков и агентов по торговле недвижимостью)*

*Линия для получения информации и подачи жалоб.....1-800-771-7755*

**Отдел жилья и обновления жилищного фонда штата (DHCR)**

*(информация об аренде и услугах для квартир с регулируемой или стабилизированной  
арендной платой) ..... дополнительная информация по телефону 311*

Корпорация жилищного строительства (HDC).....(212) 227-5500

Корпорация по страхованию ипотечных кредитов (REMIC) .....(212) 227-5500

Министерство жилищного строительства  
и городского развития США (HUD) ..... (212) 264-8000

Жилищное управление г. Нью-Йорка (NYCHA) .....311

Департамент градостроительства г. Нью-Йорка.....311

**Приложение В: словарь терминов Жилищного суда**

Перерыв между заседаниями: временная \_\_\_\_\_ приостановка судом  
процессуальных

действий по делу по просьбе одной из сторон или по внутренним причинам и  
назначение даты, когда стороны должны вновь явиться в суд для продолжения  
процесса.

Невыполнение в срок процессуальных действий: неявка в суд или неисполнение  
соглашения. Невыполнение одной из сторон процессуальных действий в срок  
может повлечь вынесение судебного решения в пользу другой стороны.

Судебное расследование: судебные процессуальные действия в одностороннем  
порядке, позволяющие стороне представить свое дело без присутствия другой  
стороны. Сторона может провести *судебное следствие*, если противная сторона не  
явится в суд согласно указаниям.

Посредничество: процесс, в ходе которого назначенные судом *посредники*  
помогают сторонам в урегулировании юридических разногласий — с целью  
заключения справедливого для обеих сторон соглашения и разъяснения сторонам  
его положений и условий.

Приказ о представлении обоснования (OTSC): юридический документ, позволяющий начать особое разбирательство или подать запрос о первичном или повторном внесении дела в календарь суда. Помимо прочих причин квартиросъемщики имеют право запросить OTSC для привлечения владельцев к ответственности за неисполнение соглашения, получения дополнительного времени для погашения задолженности или предотвращения выселения. В результате выдачи OTSC процесс останавливается, и стороны остаются на прежних позициях.

Исковое заявление: юридический документ, в котором излагается требование истца о предоставлении средств судебной защиты.

Истец: сторона, предъявляющая иск.

Pro Se: латинский термин, означающий «от собственного имени», относится к сторонам правового спора, которые самостоятельно, без адвоката, представляют свои интересы в суде.

Скидка по арендной плате: единовременное снижение размера арендной платы, призванное компенсировать квартиросъемщикам не устраненные владельцем нарушения после вынесения судебных приказов или принятия условий соглашения.

Ответчик: сторона в судебном деле, которая должна отвечать на особые процессуальные действия, инициированные истцом.

Условия соглашения: судебный документ, в котором перечисляются положения и условия договора между квартиросъемщиком и владельцем.

Трехдневное уведомление: относится к сроку, который предоставляется квартиросъемщикам для погашения задолженности после получения от владельца письменного или устного требования об оплате. Если квартиросъемщик не погасит задолженность по истечении трех дней, владелец вправе начать против него судебный процесс.

Полезная информация о Жилищных правилах и положениях, февраль 2005 года

Последняя информация о HPD: [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)\_\_