

## ОГОВОРЕННЫЕ СОГЛАШЕНИЯ В СУДЕ ПО ДЕЛАМ О ВЫСЕЛЕНИИ

Большинство судебных дел, связанных с арендой жилья и арендодателем, разрешается без судебного разбирательства. Вместо судебного разбирательства арендодатели и арендаторы часто приходят к так называемому оговоренному урегулированию, или оговоренному соглашению. Под словом «соглашение» подразумевается, что обе стороны соглашаются с его условиями без участия судьи и принятия им решения на основании закона или фактов. Для арендаторов, подписывающих подобные соглашения, существуют преимущества и недостатки. Имейте в виду, что, подписав оговоренное соглашение, вы можете отказаться от некоторых важных юридических прав.

### ПРЕИМУЩЕСТВА:

- Скорость. Дело разрешается сразу, без судебного разбирательства.
- Если вам удастся **точно** следовать положениям соглашения, дело будет прекращено, и в вашем личном деле не будет решения о выселении. (Если в соглашении не указано, когда именно будет прекращено дело, то оно будет прекращено через год).
- В зависимости от вида соглашения вы можете сохранить жилье или получить дополнительное время для переезда, чем в том случае, если бы вы обратились в суд и проиграли дело.
- В зависимости от вида соглашения вы можете не оплачивать судебные издержки арендодателя или гонорар адвоката.

### НЕДОСТАТКИ:

- В некоторых видах соглашений говорится, что вы «отклоняете» (то есть навсегда отказываетесь) от любых других прав на предъявление иска арендодателю. Вам следует всерьез рассмотреть возможность отказа от подписания договора, в котором содержится условие об отказе от прав. Вы можете попросить арендодателя вычеркнуть эту часть соглашения.
- Вы теряете свой шанс рассмотрение вашего дела судом. Любые встречные иски или возражения против выселения будут проиграны. Не имеет значения, были ли юридические проблемы связаны с выселением. Если вы заключаете оговоренное соглашение, вы утрачиваете право выразить возражение против иска арендодателя о выселении.
- Если вы не договоритесь о конкретной дате прекращения дела, оно может оставаться в вашем личном деле в течение одного года.
- Вы должны точно соблюдать условия соглашения. Если вы не будете соблюдать условия соглашения, арендодатель может выселить вас в крайне короткие сроки без права на судебное разбирательство. Даже незначительное нарушение условий может привести к выселению.

- Несмотря на то, что вы можете потребовать проведения слушания, если арендодатель будет утверждать, что вы не соблюдали условия договора, судья будет задавать вопросы следующего характера:
  - соблюдали ли вы соглашение?
  - препятствовал ли арендодатель выполнению условий соглашения?
  - вносили ли вы и арендодатель изменения в соглашение?
  - было ли соглашение заключено добросовестно?
  - было ли соглашение в корне несправедливым?
  - действительно ли вы задолжали арендную плату, срок уплаты которой наступил после заключения соглашения?

## СЛЕДУЕТ ЛИ МНЕ ПОДПИСЫВАТЬ СОГЛАШЕНИЕ?

Соглашаться на заключение соглашения или нет – решать вам. Соглашение может предоставить вам дополнительное время на переезд, предотвратить занесение факта о выселении в личное дело, а иногда и сохранить жилье. Однако при подписании оговоренного соглашения вы отказываетесь от многих юридических прав. Вам следует задать себе следующие вопросы:

- Реальны ли условия этого соглашения? Смогу ли я на самом деле заплатить деньги, которые обязуюсь заплатить? Смогу ли я съехать во временные сроки, на которые я даю согласие?
- Согласится ли арендодатель сразу прекратить дело, или оно будет сохранено в моем личном деле в течение года?
- Какова вероятность того, что я выиграю судебное разбирательство? Возможны ли юридические проблемы с уведомлением арендодателя о расторжении договора? Есть ли у меня встречные претензии?
- Возможно ли найти адвоката, который будет представлять мои интересы в суде? (Если вы обратитесь в суд и проиграете, вас могут попросить уплатить судебные издержки арендодателя).
- Оговаривается ли в соглашении то, что я отказываюсь от всех других претензий, которые я могу иметь к арендодателю? (В этом случае вам следует обратиться к арендодателю с просьбой исключить эту часть договора).

## УВЕДОМЛЕНИЯ О НЕСОБЛЮДЕНИИ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

Если вы уже подписали оговоренное соглашение, а арендодатель подал в суд заявление о том, что вы не выполнили условия этого соглашения, то будет вынесено решение о вашем выселении. После этого арендодатель сможет обратиться в суд с просьбой издать распоряжение о том, чтобы шериф выселил вас в течение нескольких дней. После того как арендодатель подаст уведомление о невыполнении обязательств, у вас останется только несколько вариантов действий:

- Обратиться в суд и подать заявление с просьбой о проведении слушания. Через день-два вам назначат дату и время слушания. На слушании вы должны будете убедить судью либо в том, что вы в действительности выполняли условия соглашения, либо в

том, что у вас были веские причины для невыполнения условий. Суд примет во внимание лишь несколько моментов:

- Соблюдали ли вы соглашение?
  - Препятствовал ли арендодатель выполнению условий соглашения?
  - Вносили ли вы и арендодатель изменения в соглашение?
  - Было ли соглашение заключено добросовестно?
  - Было ли соглашение в корне несправедливым?
  - Действительно ли у вас есть долг по арендной плате, срок уплаты которой наступил после заключения соглашения?
- Свяжитесь с арендодателем или его адвокатом и попросите отменить решение о выселении после того, как вы съедете. Затем сразу же переезжайте.
  - Если вы не можете выполнить условия соглашения по причине наличия ограниченных возможностей здоровья, попросите арендодателя или его адвоката предоставить вам разумные условия. Это может быть новый договор или дополнительное время для переезда.

К сожалению, после подписания договора вы мало что можете изменить. Вы должны либо следовать его условиям, либо вы рискуете получить решение суда о выселении.