

БИЛЛЬ О ПРАВАХ АРЕНДАТОРОВ ШТАТА MARYLAND

(Вступает в силу с 1 октября 2025 г.)

Закон штата Maryland обязывает Управление по делам арендаторов и арендодателей публиковать Билль о правах арендаторов и ежегодно его обновлять. На веб-сайте Управления по делам арендаторов и арендодателей штата Maryland имеются дополнительные языковые переводы Билля о правах арендаторов, указанные в конце настоящего документа. Этот документ был подготовлен Управлением по делам арендаторов и арендодателей Департаментом жилищного строительства и общественного развития штата Maryland, а не вашим арендодателем.

Арендодатели обязаны прилагать последнюю версию этого документа к каждому договору аренды жилья. (Статья о жилищном строительстве и общественном развитии Кодекса штата Maryland, разделы 5-101—5-104, и статья о недвижимости Кодекса штата Maryland, раздел 8-208)

В этом документе кратко изложены основные права арендаторов в соответствии с законодательством штата Maryland. Это не полный перечень всех прав арендатора. Он не охватывает все детали, исключения или различия для каждого конкретного случая.

Дополнительная информация может быть доступна через:

- Ссылки на Кодекс штата Maryland, указанные в отношении каждого права, или другие применимые законы
- Независимые исследования, проведенные Центрами помощи судам штата Maryland и публичной юридической библиотекой штата Maryland
- Консультацию с адвокатом

Некоторые юрисдикции в рамках штата могут предоставлять дополнительные права арендаторам жилья. Однако права, закрепленные в настоящем Билле о правах арендаторов жилья штата Maryland, распространяются на всех арендаторов жилых помещений в штате Maryland, если иное не указано особо.

Это общая информация, и она не является юридической консультацией. Если у вас есть вопросы о ваших правах как арендатора, вам рекомендуется обратиться к адвокату. Контактная информация юридических служб указана в конце этого Билля о правах.

1. ЗАЯВЛЕНИЯ НА АРЕНДУ

Плата за подачу заявления:

- Арендодатели, арендующие пять или более квартир, могут взимать максимум 25 долларов США в качестве платы за подачу заявления, если только их фактические расходы, связанные с подачей заявления (например, проверка кредитоспособности арендатора), не превышают 25 долларов США.
- Если арендодатель взимает плату более 25 долларов США, но его расходы оказались меньше взимаемой суммы, он должен возместить ту часть платы за подачу заявления, которая не была использована на расходы, связанные с подачей заявления.
- Возврат должен быть осуществлен в течение 15 дней с момента наступления одного из следующих событий:
 - Арендатор вселился в квартиру, или
 - Арендодатель или заявитель направили письменное уведомление о том, что заявитель не будет снимать квартиру.

Затраты, связанные с подачей заявления:

- Заявители могут запросить у арендодателя список затрат, связанных с подачей заявления.
- Список должен включать денежные суммы и описание каждой статьи расходов.

Отчет о результатах проверки кредитоспособности арендатора:

- Некоторые арендодатели могут принять отчет о результатах проверки кредитоспособности арендатора, который:
 - Подготовлен агентством по предоставлению информации о потребителях в течение 30 дней до подачи заявления,
 - Подготовлен агентством по защите прав потребителей и
 - Получен и оплачен арендатором.
- Если арендодатель примет такой отчет, он может не потребовать с вас плату за подачу заявления.

Политика в отношении домашних животных:

- Арендодатели должны приложить письменную копию или краткое изложение своей политики в отношении домашних животных к форме заявления на аренду.
- Политика в отношении домашних животных должна включать в себя:
 - Ограничения по породе и весу.
 - Ограничения по количеству разрешенных домашних животных.
 - Любые необходимые сборы, включая:

- Невозвратную плату за домашних животных, взимаемую заранее,
- Возвратные депозиты за домашних животных и
- Ежемесячную плату за домашних животных.
- Любые требования относительно вакцинации.
- Любые требования относительно страхования риска ответственности.
- Любые дополнительные требования

Животные-помощники:

- Животные-помощники не относятся к категории комнатных питомцев, и их содержание всегда допускается, независимо от политики вашего арендодателя в отношении домашних животных. Животное-помощник — это питомец, который:
 - работает, оказывает помощь или выполняет задания в интересах человека с ограниченными возможностями, или
 - обеспечивает эмоциональную поддержку, которая снижает одно или несколько выявленных ограничений, связанных с инвалидностью человека.
- Если у вас есть животное-помощник, ваш арендодатель не вправе взимать с вас дополнительную плату за подачу заявления или дополнительный залог за вашего питомца-помощника. Ваш арендодатель вправе взимать с вас плату за ремонт, если ваше животное-помощник причинит ущерб вашему арендованному жилью или зонам общего пользования.
- Арендодатели могут запросить информацию, которая позволит им оценить необходимость запроса на использование животного-помощника, если:
 - Наличие у вас инвалидности не очевидно, и/или
 - Ваша потребность в животном-помощнике не очевидна.

(Статья о недвижимости Кодекса штата Мэриленд, разделы 8-210, 8-213 и 8-218, 42 U.S.C. 3604)

2. ДОГОВОРЫ АРЕНДЫ И СРОКИ АРЕНДЫ

Требования к письменному договору аренды:

- Арендодатель, сдающий в аренду пять или более квартир в штате Maryland, обязан использовать письменный договор аренды.
- Арендодатель, сдающий в аренду четыре или менее квартир в штате, не обязан использовать письменный договор аренды. Если арендодатель не использует

письменный договор аренды, предполагается, что срок аренды составляет 1 год с момента первого использования жилья арендатором.

- Если ваш арендодатель предоставляет вам письменный договор аренды, он должен включать в себя:
 - Сведения о состоянии жилья
 - Разъяснение, кто обязан платить за отопление, газ, электроэнергию, воду и производить ремонт помещения
 - Квитанцию о внесении вами гарантийного депозита
 - Копию последней версии Билля о правах арендаторов штата Maryland
 - Контактную информацию арендодателя или агента, уполномоченного получать уведомления и вручать деловые документы от имени арендодателя (если только данная информация не размещена на видном месте в помещении).
- Местные юрисдикции могут требовать наличие дополнительной информации в договорах аренды.

Договор аренды не может включать:

- Все, что требует от вас позволить арендодателю «признать решение» (заранее согласиться позволить арендодателю выиграть иск) по иску, возникающему на основании договора аренды.
- Все, что говорит о том, что вы отказываетесь от своих юридических прав по закону или от права на суд присяжных.
- Любое положение, сокращающее любой срок уведомления, связанного с договором аренды, предусмотренный законом.
- Любое другое положение, указанное в разделе 8-208 Статьи о недвижимости Кодекса штата Maryland, или любое другое положение, иным образом запрещенное законом.

Положение о сроке автоматического продления договора аренды должно:

- Быть отделено от других частей договора аренды.
- Быть подписано или подтверждено вами отдельно.

Прекращение аренды:

- Для расторжения договора аренды арендодателем:

- В случае письменного договора аренды с указанным сроком действия арендодатель должен предоставить вам письменное уведомление не менее чем за 60 дней до расторжения договора аренды.
- В случае ежемесячной аренды арендодатель должен предоставить вам письменное уведомление не менее чем за 60 дней до расторжения договора аренды.
- В случае годовой аренды арендодатель должен предоставить письменное уведомление не менее чем за 90 дней до окончания срока аренды.
- Чтобы вы могли расторгнуть договор аренды:
 - В случае аренды с указанным сроком, ежемесячной аренды и всех других видов аренды, за исключением годовой аренды, вы должны предоставить письменное уведомление не менее чем за 30 дней до расторжения договора аренды, если только условия аренды не предусматривают больший срок.
 - При годовой аренде необходимо предоставить письменное уведомление не менее чем за 90 дней до расторжения договора аренды. (Это требование не применяется в городе Балтимор, где арендаторам требуется только предоставить уведомление за 30 дней о расторжении всех договоров аренды.)

Досрочное расторжение договора аренды в связи со злоупотреблениями:

- Если вы столкнулись со злоупотреблениями, вы можете досрочно расторгнуть договор аренды, уведомив об этом своего арендодателя. Уведомление должно включать
 - Копию окончательного постановления о защите или постановления о мире, вынесенных судом, или
 - Копию отчета от квалифицированной третьей стороны, например врача, психолога, социального работника или адвоката из организации по борьбе с домашним насилием.
- После подачи уведомления вы имеете в своем распоряжении 30 дней, чтобы освободить помещение.
 - Вы несете ответственность за арендную плату только с даты уведомления и до момента выезда, что может составлять менее 30 дней.
 - Если вы выезжаете менее чем через 30 дней, вы должны предоставить арендодателю подписанное, нотариально заверенное письменное уведомление о том, что вы освободили помещение. Уведомление необходимо вручить лично или отправить заказным письмом первого класса.

- Если вы не предоставите арендодателю это уведомление, вы будете обязаны оплатить аренду за полные 30 дней.

Если срок аренды истек и ни одна из сторон не подала уведомление:

- Если ни одна из сторон не направит уведомление, договор аренды может быть автоматически продлен или продлеваться из месяца в месяц в зависимости от условий аренды.
- Менее распространенные виды аренды, такие как от недели к неделе, от года к году или аренда фермы, предусматривают другие требования к подаче уведомления.

(Статья о недвижимости Кодекса штата Maryland, разделы 8-5A-01, 8-5A-02, 8-5A-03, 8-208, 8-210 и 8-402; Местный общественный закон города Балтимор, раздел 9-16)

3. АРЕНДА

- Арендная плата вносится в соответствии с условиями вашего арендного договора.
- Если вы несвоевременно вносите арендную плату, арендодатель может взимать штраф за задержку оплаты, но сумма штрафа не может превышать 5% от суммы просроченной арендной платы. Штраф за задержку не может взиматься с частичной арендной платы, внесенной вовремя.
- Ваш арендодатель обязан выдать вам квитанцию об оплате арендной платы, если вы платите аренду наличными или просите предоставить квитанцию.
- Повышение арендной платы:
 - Арендодатель может увеличить арендную плату только при продлении договора аренды.
 - В большинстве случаев они обязаны сообщить вам о повышении арендной платы в письменном виде за 90 дней.
 - В некоторых местных юрисдикциях могут быть установлены ограничения на размер повышения арендной платы, однако общегосударственного закона, ограничивающего повышение арендной платы при продлении срока аренды, не существует.
 - Ваш арендодатель может отправить уведомление о повышении арендной платы по электронной почте, в текстовом сообщении или на электронном портале для арендаторов только в том случае, если вы согласились получать уведомления в электронном виде.

(Статья о недвижимости Кодекса штата Maryland, разделы 8-205, 8-205.1, 8-208 и 8-209)

4. КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

В вашем жилье должны быть обеспечены отопление, свет, электричество, горячая и холодная вода, а также надлежащая канализация. Однако ваш арендодатель не несет ответственности, если эти коммунальные услуги не будут доступны из-за того, что вы не оплатили счета, за которые несете ответственность.

Если условия договора аренды обязывают вас направлять плату за коммунальные услуги непосредственно арендодателю, ваш арендодатель должен

- Предоставлять вам копии ежемесячных счетов за коммунальные услуги или,
- В начале каждого срока аренды предоставлять вам письменный отчет об общей стоимости коммунальных услуг, выставленной арендодателю за предыдущий год. Ежегодные расходы на воду, канализацию, газ и электроэнергию за предыдущий год должны быть указаны отдельно.

Некоторые арендодатели в больших зданиях используют систему пропорционального распределения коммунальных услуг (Ratio Utility Building System, RUBS), при которой с арендаторов взимается часть от общей стоимости коммунальных услуг здания. Если ваш арендодатель использует RUBS, он должен:

- Сообщить вам до подписания договора аренды, что они используют RUBS,
- Предоставить копии последних двух счетов за коммунальные услуги и
- Описать, как они рассчитывают вашу долю в общих расходах на коммунальные услуги.

(Статья о недвижимости Кодекса штата Maryland, разделы 8-208, 8-211, 8-212)

5. ГАРАНТИЙНЫЕ ДЕПОЗИТЫ

Максимальный депозит:

- В большинстве случаев арендодатель не может требовать от вас внесения гарантийного депозита, превышающего месячную арендную плату.
- Вы можете предложить больший гарантийный депозит, если ваше заявление на аренду будет отклонено на основании ваших кредитной истории или истории аренды.
- Ваш гарантийный депозит может составлять до двух месяцев арендной платы, если:
 - Вы подписали договор аренды до 1 октября 2024 года или

- Если вы имеете право на получение помощи на оплату коммунальных услуг от Департамента социальных служб и договор аренды обязывает вас платить коммунальные услуги непосредственно арендодателю.

Что такое гарантийный депозит:

- «Гарантийный депозит» — это любой платеж, который вы вносите арендодателю, включая депозит за домашних животных, чтобы защитить арендодателя от
 - Неуплаченной арендной платы
 - Повреждения имущества квартиры, зон общего пользования, крупной бытовой техники и мебели
 - Ущерба из-за нарушения условий аренды

Правила оплаты:

- Арендодатель не может требовать от вас заплатить больше, чем сумма арендной платы за первый месяц и гарантийного депозита до того, как вы заселитесь.
- Арендодатель обязан хранить ваш гарантийный депозит на банковском счете, на который начисляются проценты.
- Арендодатель должен выдать вам письменную квитанцию, которая должна быть приложена к письменному договору аренды.
- При внесении вами гарантийного депозита арендодатель обязан проинформировать вас как о ваших правах, так и об обязанностях арендодателя в отношении гарантийного депозита.

Оценка состояния помещения при выезде в конце срока аренды:

- В ходе оценки состояния помещения при выезде арендодатель осматривает жилье на предмет повреждений, которые могут снизить размер вашего гарантийного депозита.
- Если вы планируете выехать и хотите иметь право присутствовать при осмотре, вы должны отправить арендодателю заказное письмо не менее чем за 15 дней до выезда. Письмо должно:
 - Информировать арендодателя, что вы планируете выехать,
 - Сообщить арендодателю дату вашего выезда и
 - Содержать ваш новый адрес
- По окончании срока аренды арендодатель обязан предоставить вам письменный список всех издержек, вычтенных из залогового депозита, а также документы, подтверждающие эти издержки.

- Оставшаяся часть вашего депозита должна быть возвращена вам с процентами в течение 45 дней.

Допустимые вычеты:

Издержки, которые арендодатель может законно вычесть из вашего гарантийного депозита, включают:

- Ущерб, нанесенный имуществу, превышающий нормальный износ
- Неоплаченные счета за аренду или коммунальные услуги
- Затраты или сборы, связанные с судебным решением по делу о выселении

Если депозит не возвращен вовремя:

- Если арендодатель не вернет вам депозит или не предоставит письменный список платежей в течение 45 дней после окончания срока аренды, он может потерять право удержать какую-либо часть депозита.
- Вы можете подать иск против арендодателя на сумму, в три раза превышающую сумму, которую арендодатель не вернул.

(Статья о недвижимости Кодекса штата Maryland, разделы 8-203 и 8-203.1)

6. СОСТОЯНИЕ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Каждое арендуемое помещение должно быть «пригодно для проживания людей», то есть оно должно быть безопасным и подходящим для проживания. Помещение не должно иметь серьезных дефектов или состояний, которые могут стать причиной пожара или представлять серьезную и существенную угрозу вашей жизни, здоровью или безопасности.

Сообщить о проблеме:

- Если вы обнаружите проблему, немедленно сообщите об этом арендодателю в письменной форме.
- Вы также можете обратиться в местный орган по обеспечению соблюдения правил и запросить инспекцию.
- Штраф или уведомление о нарушении считаются письменным уведомлением арендодателя.

Требования, касающиеся наличия плесени:

- Арендодатели обязаны провести проверку на наличие плесени в течение 15 дней с момента получения письменного уведомления о возможном наличии плесени в вашем жилье.

- При обнаружении плесени арендодатель обязан удалить ее и устранить причину ее появления в течение 45 дней, если это возможно.
- Если плесень не может быть устранена в течение 45 дней, ее необходимо устранить в разумные сроки после обнаружения плесени.
- Арендодатели должны держать вас в курсе процесса проверки и устранения плесени.

Ремонт и доступ в помещение:

- Арендодатели должны уведомить вас о своем намерении посетить вашу квартиру не менее чем за 24 часа, за исключением экстренных случаев.
- Вы должны предоставить арендодателю доступ к жилью для проведения ремонта.

Если проблемы не устранены:

Если ваш арендодатель не устранит проблему в разумные сроки после предоставления вами уведомления, и проблема угрожает жизни, здоровью или безопасности, у вас есть выбор:

- Подать иск в окружной суд о возмещении ущерба и снижении арендной платы.
- Отказаться платить аренду и использовать наличие проблем в качестве защиты, если арендодатель подаст на вас в суд из-за арендной платы.
- Подать иск об условном депонировании арендной платы, что позволит вам платить арендную плату суду, а не арендодателю, пока проблемы не будут устранены.

Краска, содержащая свинец:

Если в помещении присутствует краска, содержащая свинец, при определенных обстоятельствах вы можете иметь право:

- Получить деньги от арендодателя на временный переезд
- Обратиться в суд, если арендодатель не оказывает помощь в безопасном переезде

Проживание в вашем жилье:

- Вы имеете право спокойно наслаждаться арендуемым помещением в течение всего срока аренды.
- Вы имеете право въехать в квартиру и пользоваться ею с даты, указанной в договоре аренды.

(Статья о недвижимости Кодекса штата Maryland, разделы 8-204, 8-211, 8-212, 8-215 и 8-220)

7. ВЫСЕЛЕНИЯ

Ваш арендодатель вправе начать процесс выселения, подав иск в окружной суд, если вы:

- Нарушаете договор аренды
- Не платите вовремя аренду
- Не выезжаете после окончания срока аренды

Необходимость судебного процесса:

- Арендодатель не может выселить вас до тех пор, пока окружной суд не предоставит арендодателю право на собственность (так называемое решение о владении собственностью) и не издаст постановление о вашем выселении (так называемый ордер на реституцию).
- Запрещены любые попытки выселить вас, например, смена замков, отключение коммунальных услуг или другие подобные действия, направленные на то, чтобы помешать вам получить доступ в жилое помещение или безопасно проживать в нем.

Ваши права в суде:

- Вы имеете право присутствовать на любом судебном заседании по делу о выселении, возбужденному против вас арендодателем.
- Вы можете претендовать на бесплатного адвоката в рамках программы «Доступ к адвокату по выселениям» в штате Maryland, если ваш доход составляет 50% от среднего дохода по региону или меньше. Позвоните по номеру 211 или посетите сайт legalhelpmd.org, чтобы узнать, имеете ли вы право на участие в этой программе.
- Вы можете обратиться за юридической консультацией, как только получите уведомление о том, что ваш арендодатель пытается расторгнуть договор аренды или начать процесс выселения.

Уведомление перед выселением:

- Если у вас есть задолженность по арендной плате, арендодатель должен письменно уведомить вас об этом не менее чем за 10 дней до возбуждения против вас дела о выселении в связи с неуплатой арендной платы и передачи дела в окружной суд.
- В случае выселения по причине «неуплаты арендной платы» арендная плата включает только базовую арендную плату. В нее не могут быть включены

коммунальные платежи, расходы на техническое обслуживание или другие штрафы.

- Более длительный период уведомления может потребоваться, если вы получаете жилищную субсидию, финансируемую правительством штата или федеральным правительством.
- Другие типы заявлений о выселении, такие как нарушение условий договора аренды или проживание в арендуемом помещении дольше срока, разрешенного договором аренды, также могут потребовать более длительного срока уведомления.

Требования к выселению и прекращение выселения:

- Если суд вынесет решение не в вашу пользу, вы имеете в своем распоряжении семь дней, чтобы освободить помещение; в противном случае арендодатель может обратиться в суд с просьбой выдать ордер на реституцию, чтобы выселить вас путем вывоза всего вашего имущества из квартиры.
- В большинстве случаев вы можете остановить процесс выселения, выплатив всю просроченную арендную плату и любые судебные издержки, которые суд обяжет вас оплатить до выселения. Это называется «правом выкупа».
- Выкуп может быть невозможен, если:
 - вы имели три (четыре в городе Балтимор) или более судебных решений о выселении за неуплату арендной платы в течение 12 месяцев до текущего случая, и
 - ваш арендодатель просит суд не давать вам право на выкуп.
- Ваш арендодатель должен предоставить вам письменное уведомление до первоначально запланированного выселения. Согласно законодательству штата, срок уведомления составляет шесть дней. Количество требуемых дней может определяться местными органами власти, однако период подачи уведомления должен составлять от четырех до четырнадцати дней до первоначально запланированного выселения.

(Статья о недвижимости Кодекса законов штата Maryland, разделы 8-401, 8-402, 8-402.1, 8-407 и 8-902)

8. КОНСТРУКТИВНЫЕ ВЫСЕЛЕНИЯ

В штате Maryland конструктивное выселение происходит в том случае, если ваш арендодатель не устраняет серьезную проблему, которая мешает вам пользоваться арендованным жильем, и по этой причине вы выезжаете.

Когда это применяется:

Вы не несете ответственность за арендную плату, если сможете доказать все нижеперечисленные пункты:

- Действия или халатность вашего арендодателя стали причиной серьезной проблемы, которая помешала вам пользоваться своим жильем и получать от него удовольствие.
- Вы сообщили своему арендодателю об этой проблеме.
- Вы дали арендодателю достаточное количество времени на устранение неполадок, прежде чем выехать.
- Вы выехали в разумные сроки после того, как ваш арендодатель не устранил серьезную проблему.

Прежде чем выезжать, вам следует проконсультироваться с адвокатом. Если вы можете доказать необходимость конструктивного выселения,

- Ваш договор аренды будет считаться прекращенным (расторгнутым).
- После выезда вы не несете ответственность за арендную плату.
- Вы можете подать в суд на своего арендодателя, чтобы возместить убытки, включая затраты на переезд, разницу в арендной плате, гонорары адвокатов и другие сопутствующие расходы.

Что должны сделать арендодатели, чтобы избежать конструктивного выселения:

- Арендодатели должны избегать существенного вмешательства в пользование жильцами арендованными помещениями,
- Убедиться, что арендуемая недвижимость безопасна и пригодна для проживания.
- Как правило, следует оперативно реагировать на жалобы арендаторов, чтобы избежать юридических и финансовых последствий.

9. ПРАВО АРЕНДАТОРА НА ПЕРВООЧЕРЕДНОЙ ВЫКУП

«Право первоочередного выкупа» (юридический термин) означает, что вы получаете первый шанс купить арендуемую вами недвижимость до того, как арендодатель продаст ее кому-то другому.

Когда это применяется:

- Вы являетесь поименованным арендатором по договору аренды.

- Вы проживали в арендованном жилье с 1, 2 или 3 квартирами в течение как минимум шести месяцев.
- Ваш арендодатель планирует продать недвижимость или получает предложение о ее покупке от третьего лица.

Однако это правило не применяется в определенных ситуациях, например, когда арендодатель передает имущество без его продажи, включая случаи передачи:

- Члену семьи
- В бизнес, принадлежащий арендодателю
- По решению суда

Процесс уведомления:

Если арендодатель уведомляет вас о намерении продать недвижимость третьей стороне, в уведомлении также должно быть указано ваше право сделать предложение о ее покупке.

- У вас есть 30 дней с даты уведомления, чтобы сделать предложение о покупке недвижимости или отказаться от него.
- Если вы сделаете предложение на тех же или более выгодных условиях, чем те, которые указаны в уведомлении, арендодатель обязан его принять.
- Если вы откажетесь сделать предложение, ваш арендодатель может продать недвижимость третьей стороне.

В некоторых местных юрисдикциях могут действовать собственные законы, касающиеся права арендатора на первоочередной выкуп или возможности купить арендуемую недвижимость в случаях, не предусмотренных законодательством штата.

(Статья о недвижимости Кодекса штата Maryland, раздел 8-119)

10. ЗАПРЕЩЕННЫЕ ДЕЙСТВИЯ СО СТОРОНЫ АРЕНДОДАТЕЛЕЙ

Дискриминация в жилищной сфере незаконна в соответствии с законодательством штата и федеральным законодательством. Арендодатели не имеют права проявлять дискриминацию в отношении потенциальных или текущих арендаторов по признаку:

- Расы
- Цвета кожи
- Религии
- Секса

- Инвалидности
- Семейного положения
- Семейного статуса
- Сексуальной ориентации
- Гендерной идентичности
- Национального происхождения
- Источника дохода
- Военного статуса.

В некоторых местных юрисдикциях могут быть предусмотрены дополнительные антидискриминационные меры защиты.

Ответные меры:

Арендодатель не имеет права принимать ответные меры или угрожать вам ответными мерами за:

- Подачу добросовестной жалобы на нарушение вашего договора аренды, нарушение закона или состояние арендуемого помещения.
- Подачу иска или участие в судебном процессе с привлечением арендодателя.
- Участие в организации арендаторов.
- Вызов полиции или экстренных служб на территорию арендуемого помещения.
- Предоставление арендодателю информации, связанной с проблемой присутствия свинцовой краски.

Ответные меры могут включать такие действия, как:

- подача или угроза подачи иска против вас.
- угроза сообщить правоохранительным органам о вашем иммиграционном статусе.
- повышение арендной платы, сокращение услуг для вас как арендатора (например, отключение коммунальных услуг).
- невыполнение необходимого ремонта или расторжение договора аренды и т. д.

Любое действие, в том числе и со стороны арендодателей, направленное на получение денег, имущества, рабочей силы, услуг или чего-либо ценного путем угрозы сообщить правоохранительным органам о вашем иммиграционном статусе, является преступлением.

Требования к уведомлению, прежде чем арендодатель сможет войти в вашу квартиру:

Если в договоре аренды не указано иное, вы имеете право спокойно наслаждаться своим жильем. Арендодатель имеет право войти в вашу квартиру для законных целей, таких как проведение необходимого ремонта, осмотр квартиры или демонстрация квартиры потенциальным арендаторам.

- Ваш арендодатель должен уведомить вас в письменной форме не менее чем за 24 часа до инспекции или ремонта.
- Арендодатель может войти в помещение только с понедельника по субботу с 7:00 до 19:00, за исключением случаев чрезвычайной ситуации.
- Вы можете дать арендодателю письменное разрешение войти в ваш дом, уведомив его менее чем за 24 часа.

В договоре аренды может содержаться более подробная информация, а в вашей местной юрисдикции могут быть установлены дополнительные правила, регулирующие, когда арендодатель может посетить вашу квартиру.

(42 U.S.C. Разделы 3601 и далее; Статья о государственном управлении Кодекса законов штата Maryland, Разделы 20-101, 20-704 и 20-705; Статья о недвижимости Кодекса законов штата Maryland, Разделы 2-115, 8-204, 8-Maryland, Раздел 3-701)

Исключения из мер защиты, предоставляемых этими законами, существуют при определенных обстоятельствах.

11. РЕСУРСЫ

Управление по делам арендаторов и арендодателей Департамент жилищного строительства и общественного развития штата Maryland

Веб-сайт: [Управление по делам арендаторов и арендодателей](http://dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs) (dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs)

Телефон: 855-511-3423

Электронная почта : otla.dhcd@maryland.gov

На веб-сайте Управления по делам арендаторов и арендодателей имеется дополнительная образовательная информация и персонал поддержки для ознакомления с правами и законами арендаторов, в том числе:

- Контактная информация местных организаций по оказанию юридической помощи
- Контактная информация местных окружных управлений по правам арендаторов
- Контактная информация местных служб помощи бездомным и программ помощи в аренде жилья, если вы уже потеряли жилье

- Часто задаваемые вопросы и ответы для арендаторов и арендодателей
- Информационно-пропагандистские материалы для арендаторов и арендодателей
- Как сообщить правоохранительным органам о случаях дискриминации в сфере справедливого жилищного строительства или нарушения арендодателями федеральных, региональных или местных законов об аренде жилья

Комиссия штата Maryland по гражданским правам (Maryland Commission on Civil Rights, MCCR)

Веб-сайт: mccr.maryland.gov

MCCR расследует жалобы на дискриминацию в сфере жилья.

Программа «Доступ к адвокату по вопросам выселения» (ACE) в штате Maryland

Контактная информация: Звоните по номеру 211 или посетите сайт [«Юридическая помощь Maryland»](http://LegalHelpMD.org) (LegalHelpMD.org)

Программа ACE предоставляет бесплатное юридическое представительство арендаторам, имеющим соответствующий доход и находящимся под угрозой выселения, а также тем, кто потерял или рискует потерять свой жилищный ваучер или субсидию.

Центры самопомощи окружного суда штата Maryland

Контактная информация и часы работы зависят от местоположения:

Веб-сайт: [Центры помощи окружных судов](http://courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc) (courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc)

Если вы не можете прийти лично, позвоните по телефону 410-260-1392 для получения помощи.

Предоставляемые услуги:

- Центры самопомощи могут помочь арендаторам в решении проблемы между арендодателем или арендатором или тем арендаторам, интересы которых еще не представлены юристом или адвокатом.
- Центры предлагают онлайн-чат, телефонные и личные услуги в 10 окружных судах.
- Арендаторы могут получить помощь в изучении судебных документов, подготовке к судебным слушаниям, заполнении судебных форм, подготовке к медиации и поиске адвоката.

Публичная юридическая библиотека штата Maryland

Веб-сайт: [Публичная юридическая библиотека штата Maryland](http://peoples-law.org) (peoples-law.org)

Публичная юридическая библиотека — это веб-сайт с юридической информацией и материалами для самостоятельной помощи, поддерживаемый агентством, связанным с судебными органами штата Maryland. Этот веб-сайт также поддерживается

некоммерческими юридическими организациями штата Maryland, адвокатами, работающими на общественных началах и юридическими школами.

Предоставляемые услуги:

- На сайте представлена общая информация о законодательстве для лиц, представляющих свои интересы в суде.
- Здесь предлагается справочник организаций, предоставляющих юридические услуги, которые могут помочь вам в решении ваших гражданско-правовых проблем.