Maryland
DEPARTMENT OF HOUSING
AND COMMUNITY DEVELOPMENT

БИЛЛЬ О ПРАВАХ АРЕНДАТОРОВ ШТАТА MARYLAND

(ВСТУПАЕТ В СИЛУ 1 ИЮЛЯ 2025 ГОДА)

Законодательство штата Maryland обязывает Управление по делам арендаторов и арендодателей публиковать Билль о правах арендаторов и обновлять его до 1 июня каждого года. 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
- Независимое исследование
- Консультация с адвокатом

Некоторые юрисдикции в рамках штата могут предоставлять дополнительные права арендаторам жилья. Но права, указанные в этом Билле о правах арендаторов штата Maryland, распространяются на всех арендаторов жилья в штате Maryland.

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

Арендодатель, сдающий в аренду пять или более квартир, не может взимать более 25 долларов США в качестве дополнительной платы, помимо гарантийного депозита.

Некоторые арендодатели могут согласиться принять отчет о проверке арендаторов, подготовленный агентством по информированию потребителей за предыдущие 30 дней, который арендатор получает и оплачивает. Если арендодатель примет от вас такой отчет, арендодатель не имеет права взимать с вас регистрационный сбор.

(статья о недвижимости Кодекса штата Maryland, разделы 8-213 и 8-218)

2. ДОГОВОРЫ АРЕНДЫ И СРОКИ АРЕНДЫ

Арендодатель, сдающий в аренду пять или более квартир в штате Maryland, 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.

Однако если арендодатель предоставляет вам письменный договор аренды, документ должен содержать:

- Сведения о состоянии жилья
- Объяснение того, кто несет ответственность за оплату коммунальных услуг и ремонт жилья
- Квитанцию о внесении гарантийного депозита
- Копию последней версии Билля о правах арендаторов штата Maryland
- Контактную информацию арендодателя или контактную информацию агента, уполномоченного получать уведомления и предоставлять процессуальные услуги от имени арендодателя.

Арендодатель, сдающий в аренду четыре или менее квартир в штате, не обязан заключать письменный договор аренды.

В некоторых местных юрисдикциях может потребоваться дополнительная информация в договорах аренды.

Договор аренды не может включать:

- Требование, чтобы вы позволили арендодателю «признать свою правоту» по иску, вытекающему из 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, предусмотренный законом
- Любое другое положение, указанное в разделе 8-208 Статьи о недвижимости Кодекса штата Maryland, или любое другое положение, иным образом запрещенное законом

Срок автоматического продления договора аренды должен:

- Быть отделен от других частей договора аренды
- Быть подписан или подтвержден вами отдельно

Для расторжения договора аренды арендодателем:

- При заключении договора аренды в письменном виде с указанным сроком арендодатель должен уведомить вас в письменной форме не менее чем за 60 дней до расторжения договора аренды
- При аренде жилья от месяца к месяцу арендодатель должен уведомить вас в письменной форме не менее чем за 60 дней до расторжения договора аренды
- При аренде жилья из года в год арендодатель должен уведомить вас в письменной форме не менее чем за 90 дней до окончания срока аренды

Чтобы вы могли расторгнуть договор аренды:

- При аренде на определенный срок, ежемесячной аренде и всех других арендных соглашениях, кроме аренды из года в год, вы должны письменно уведомить арендодателя не менее чем за 30 дней до расторжения договора аренды
- При аренде из года в год вы должны письменно уведомить арендодателя не менее чем за 90 дней до расторжения договора аренды

- Исключения из данных положений:

    - Исключение №1: Если вы стали жертвой домашнего насилия или сексуального нападения и у вас есть охранный или мирный приказ, у вас есть 30 дней, чтобы освободить арендуемое помещение после уведомления. Однако вы несете ответственность за аренду только с момента уведомления и до даты освобождения жилья, которая может составлять менее 30 дней. Если вы освобождаете жилье менее чем через 30 дней после подачи уведомления, вы должны предоставить арендодателю подписанное, нотариально заверенное письменное подтверждение, отправленное по почте первым классом или ручной доставкой, в котором будет указано, что вы освободили помещение.
    - Исключение №2: Данные положения не применяются в Балтимор-Сити.

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 8-208, 8-210 и 8-402)

3. АРЕНДА

- Арендная плата вносится в соответствии с условиями вашего арендного договора.
- Если вы несвоевременно вносите арендную плату, арендодатель может взимать штраф за просрочку, но сумма штрафа не может превышать 5% от суммы просроченной арендной платы.
- Если вы платите арендную плату наличными, арендодатель должен предоставить вам квитанцию об оплате аренды.

- 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.Некоторые местные органы власти могут ограничить сумму, на которую может быть увеличена арендная плата, но в масштабах штата не существует закона, ограничивающего повышение арендной платы при продлении аренды.
- 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.
- Если вы оплачиваете коммунальные услуги непосредственно арендодателю, арендодатель должен предоставить вам копии ежемесячных счетов за коммунальные услуги.

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

4. ГАРАНТИЙНЫЕ ДЕПОЗИТЫ

В большинстве случаев арендодатель не может требовать от вас внесения гарантийного депозита, превышающего месячную арендную плату. Но ваш гарантийный депозит может составлять до двух месяцев аренды, если вы имеете право на получение коммунальной помощи от Департамента социальных служб, а договор аренды требует, чтобы вы платили за коммунальные услуги непосредственно арендодателю.

«Гарантийный депозит» — это любой платеж, который вы выплачиваете арендодателю на случай расторжения договора аренды, повреждения имущества или невыплаченной арендной платы, включая залог за домашних животных.

Арендодатель не может требовать от вас заплатить больше, чем сумма арендной платы за первый месяц и гарантийного депозита до того, как вы въедете в жилье.

Арендодатель должен хранить ваш гарантийный депозит на банковском счете, выплачивающем проценты, и предоставить вам письменную квитанцию, которая должна быть приложена к письменному договору аренды. Арендодатель должен проинформировать вас как о ваших правах, так и об обязанностях арендодателя в отношении гарантийного депозита при его уплате.

По окончании срока аренды арендодатель должен предоставить вам письменный перечень всех издержек, вычтенных из суммы гарантийного депозита.Оставшаяся часть вашего депозита должна быть возвращена вам с процентами в течение 45 дней.

Если вы планируете переехать, вы должны отправить арендодателю заверенное письмо не менее чем за 15 дней до выезда. В письме следует сообщить, что вы переезжаете и указать ваш новый адрес.В этом случае вы имеете право присутствовать при осмотре

квартиры арендодателем на предмет повреждений, наличие которых может привести к уменьшению суммы гарантийного депозита.

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 арендодатель не вернет ваш депозит или не предоставит вам письменный перечень издержек в течение 45 дней после вашего выезда, арендодатель может потерять право сохранить любую сумму депозита.Вы также можете получить сумму, в три раза превышающую сумму, которую арендодатель незаконно не вернул.

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

5. СОСТОЯНИЕ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Каждый арендуемый объект недвижимости должен быть «пригоден для проживания», то есть быть безопасным и пригодным для проживания людей и не иметь проблем (серьезных дефектов или условий), которые могут привести к пожару или серьезной и существенной угрозе вашей жизни, здоровью или безопасности.

Если вы обнаружите такую проблему, немедленно сообщите об этом арендодателю в письменном виде. Вы должны предоставить арендодателю доступ к жилью для проведения ремонта.

Если арендодатель не решит проблему в разумные сроки после уведомления, у вас есть варианты: вы можете подать иск в окружной суд о возмещении убытков и снижении арендной платы или отказаться платить арендную плату (а затем подать иск в защиту от иска арендодателя об аренде). Вы также можете возбудить дело об условном депонировании арендной платы, в соответствии с которым вы платите арендную плату в суд, а не арендодателю.

Вы имеете право на основные услуги, включая отопление, свет, электричество, горячую и холодную водопроводную воду и надлежащую канализацию. В зависимости от конкретных проблем безопасности или условий жизни в вашем жилище (например, в случае присутствия свинцовой краски) вы можете

- Иметь право на временную помощь от арендодателя с переездом
- Обратиться в суд, если арендодатель не оказывает помощь в безопасном переезде

Если проблема не опасна, но нарушает местные жилищные нормы, вы можете обратиться в местное правоохранительное управление, если арендодатель не отвечает.

Вы имеете право спокойно наслаждаться арендуемой квартирой в течение всего срока аренды, а также право заселяться и использовать квартиру начиная с даты, указанной в договоре аренды.

(статья о недвижимости Кодекса штата Maryland, разделы 8-204, 8-211 и 8-212)

6. ВЫСЕЛЕНИЯ

Если вы нарушаете договор аренды, не платите арендную плату своевременно или не съезжаете по истечении срока аренды, арендодатель может начать процесс выселения, подав иск в окружной суд.

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). Меры по выселению включают замену замков, отключение коммунальных услуг или другие аналогичные действия, препятствующие вашему доступу в квартиру или возможности безопасно жить в ней.

Вы имеете право присутствовать на любом судебном заседании по делу о выселении, возбужденному против вас арендодателем. Вы также можете иметь право на услуги адвоката, который будет представлять ваши интересы, если вы не можете себе позволить такие услуги.

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. Требование об уведомлении за 10 дней не требуется для других типов заявлений о выселении, таких как нарушение договора аренды или пребывание в арендуемой квартире дольше срока, установленного договором аренды.

Если против вас будет вынесен приговор за неуплату аренды, у вас есть четыре дня, чтобы обжаловать это решение в апелляционном суде.

В большинстве случаев вы можете остановить выселение, выплатив все просроченные суммы и любые судебные издержки, которые суд обяжет вас оплатить до начала выселения. Это называется «правом выкупа».

Однако выкуп невозможен, если за 12 месяцев, предшествовавших рассмотрению данного дела, вам было вынесено 3 (4 в Балтимор-Сити) или более решений о выселении за неуплату арендной платы.

(статья о недвижимости Кодекса штата Mariland, разделы 8-401, 8-402, 8-402.1 и 8-902)

7. КОНСТРУКТИВНЫЕ ВЫСЕЛЕНИЯ

В штате Maryland конструктивное выселение происходит, когда действия или бездействие арендодателя препятствуют арендатору пользоваться и наслаждаться арендованным жильем, вынуждая арендатора съехать.

Чтобы успешно подать иск о конструктивном выселении, арендатор должен доказать несколько фактов, например, что действия или халатность арендодателя значительно помешали арендатору пользоваться и наслаждаться жильем, арендодатель несет ответственность за вмешательство, арендатор сообщил арендодателю о проблеме, и арендатор выехал в разумный срок после вмешательства. Если вы заинтересованы в возбуждении иска о конструктивном выселении, вам следует проконсультироваться с адвокатом.

Если доказано конструктивное выселение (1) вы можете считать, что срок аренды истек и вы больше не несете ответственности за оплату аренды; и (2) вы можете предъявить арендодателю иск о возмещении убытков. Сюда могут входить расходы на переезд, разница в арендной плате, выплаты адвокатам и другие сопутствующие расходы, связанные с иском о конструктивном выселении.
Арендодатели должны избегать существенного вмешательства в пользование арендуемой недвижимостью, обеспечивать безопасность и пригодность арендуемой недвижимости, а также оперативно реагировать на жалобы арендаторов, чтобы избежать юридических и финансовых последствий.

8. ПРАВО АРЕНДАТОРА НА ПЕРВЫЙ ОТКАЗ

Если вы являетесь указанным в договоре арендатором и проживаете в арендуемой недвижимости, состоящей из 1, 2 или 3 квартир, не менее шести месяцев, от арендодателя может потребоваться предоставить возможность купить недвижимость вам, прежде чем продавать ее кому-то другому. Это применимо, если арендодатель планирует продать недвижимость или получает предложение о ее покупке от третьей стороны. Это правило неприменимо в определенных ситуациях, таких, когда недвижимость передается без продажи; например, когда недвижимость передается члену семьи, бизнесу, принадлежащему арендодателю, или в соответствии с судебным постановлением, среди нескольких других примеров.

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 первый отказ или возможности купить арендуемую недвижимость в случаях, не предусмотренных законодательством штата.

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

9. ЗАПРЕЩЕННЫЕ ДЕЙСТВИЯ СО СТОРОНЫ АРЕНДОДАТЕЛЕЙ

Дискриминация в жилищной сфере незаконна в соответствии с законодательством штата и федеральным законодательством. Арендодатели не могут дискриминировать потенциальных или нынешних арендаторов по признаку расы, цвета кожи, религии, пола, инвалидности, семейного положения, сексуальной ориентации, гендерной идентичности, национального происхождения, источника дохода или военного статуса. В некоторых местных юрисдикциях могут быть предусмотрены дополнительные антидискриминационные меры защиты.

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

a. подачу добросовестной жалобы на нарушение условий аренды, законодательства или состояния арендуемого жилья;
b. подачу или участие в судебном процессе относительно арендодателя;
c. участие в организации арендаторов;
d. обращение в полицию или службу экстренной помощи; или
e. предоставление арендодателю информации, связанной с проблемой присутствия свинцовой краски.

Меры возмездия со стороны арендодателя могут включать в себя, в частности, подачу иска или угрозу возбуждения против вас иска, повышение арендной платы, сокращение объема предоставляемых вам услуг как арендатору (например, отключение коммунальных услуг), невыполнение необходимых ремонтных работ или расторжение договора аренды.

Если в договоре аренды не предусмотрено иное, вы имеете право на спокойное проживание в своей резиденции. Арендодатель имеет право войти в вашу квартиру для законных целей, таких как проведение необходимого ремонта, осмотр квартиры или демонстрация квартиры потенциальным арендаторам. С 1 октября 2025 года арендодатель должен письменно уведомить вас об осмотре или ремонте не менее чем за 24 часа. Вход в квартиру возможен только с понедельника по субботу с 7:00 до 19:00, если это не экстренная ситуация. 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.

(Раздел 42, разделы 3601 и последующие разделы Кодекса Соединенных Штатов; статья правительства штата Кодекса штата Maryland, разделы 20-101, 20-704 и 20-705; статья о недвижимости Кодекса штата Maryland, разделы 2-115, 8-204, 8-208.1 и 8-208.2)

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

На веб-сайте Управления по делам арендаторов и арендодателей штата Maryland имеются переводы Билля о правах арендаторов на дополнительные языки, указанные ниже.

10. РЕСУРСЫ

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

Веб-сайт по делам арендаторов и арендодателей (https://dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs/Pages/default.aspx)

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

Программа доступа к адвокату в штате Maryland при выселении

Контактная информация: Позвоните по номеру 211 или обратитесь в службу «Юридическая помощь Maryland» (LegalHelpMD.org)

Предоставляемые услуги:

- В рамках этой программы можно получить юридическое представительство и консультацию для арендаторов, чей семейный доход не превышает 50% от среднего дохода штата Maryland и семья находится под угрозой выселения, потеряла или рискует потерять свой жилищный ваучер или субсидию.

Центры самопомощи окружного суда штата Maryland
Контактная информация и часы работы: Центры помощи окружным судам (https://www.courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc)

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.