Maryland
DEPARTMENT OF HOUSING
AND COMMUNITY DEVELOPMENT

БИЛЛЬ О ПРАВАХ АРЕНДАТОРОВ ШТАТА МЭРИЛЕНД

(Вступает в силу 1 октября 2026 г.)

Согласно законодательству штата Мэриленд, Управление по делам арендаторов и арендодателей обязано публиковать «Билль о правах арендаторов» и ежегодно его обновлять. На веб-сайте Управления по делам арендаторов и арендодателей штата Мэриленд также размещены переводы «Билля о правах арендаторов» на другие языки, ссылка на которые приведена в конце этого документа. Данный документ подготовлен Управлением по делам арендаторов и арендодателей Департамента жилищного строительства и развития общин штата Мэриленд, а не вашим арендодателем.

Арендодатели обязаны прилагать последнюю версию этого документа к каждому договору аренды жилого помещения.

В этом документе кратко изложены основные права арендаторов в соответствии с законодательством штата Мэриленд. Приведенный список не является исчерпывающим перечнем всех прав арендаторов. Документ не охватывает все детали, исключения или различия, которые могут применяться в каждом конкретном случае.

Дополнительную информацию можно получить через:

- Ссылки на Кодекс штата Мэриленд, указанные в описании каждого права, или другие применимые законы
- Самостоятельный поиск информации через Центры помощи в судебных вопросах штата Мэриленд и Народную юридическую библиотеку штата Мэриленд
- Консультацию с адвокатом

В некоторых местных юрисдикциях штата арендаторам жилых помещений могут предоставляться дополнительные права. Однако права, изложенные в настоящем «Билле о правах арендаторов штата Мэриленд», распространяются на всех арендаторов жилых помещений в штате Мэриленд, если специально не указано иное.

Данная информация носит общий характер и не является юридической консультацией. Если у вас возникнут вопросы относительно ваших правах как арендатора, рекомендуем вам проконсультироваться с профессиональным юристом. Контактная информация для получения юридических услуг указана в конце данного Билля о правах.

(Статья «Жилищное и муниципальном развитие» Кодекса штата Мэриленд, разделы 5-101–5-104 и статья «Недвижимое имущество» Кодекса штата Мэриленд, раздел 8-208)

Maryland
DEPARTMENT OF HOUSING
AND COMMUNITY DEVELOPMENT

1. ЗАЯВКИ НА АРЕНДУ

Стоимость подачи заявки:

- Владельцы недвижимости, сдающие в аренду пять и более квартир, могут удерживать не более 25 долларов США в качестве платы за рассмотрение заявки, за исключением случаев, когда их фактические расходы, связанные с рассмотрением заявки (например, проверка кредитоспособности), превышают 25 долларов.
- Если арендодатель взимает более 25 долларов, но его расходы оказались меньше указанной суммы, он обязан вернуть ту часть регистрационного сбора, которая не была использована на расходы, связанные с подачей заявки.
- Возврат средств должен быть произведен в течение 15 дней с момента наступления одного из следующих событий:
    - Арендатор въехал в жилое помещение, или
    - Арендодатель или заявитель направляет письменное уведомление о том, что заявитель не будет арендовать данное жилое помещение.
- Прежде чем взимать плату за подачу заявки, арендодатели, сдающие в аренду пять и более квартир, обязаны в письменной форме сообщить, используют ли они информацию о наличии судимостей для проверки кандидатов.

Расходы на подачу заявки:

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

Отчет о проверке арендаторов:

- Некоторые арендодатели могут предпочесть отчет о проверке арендатора, который:
    - подготовлен агентством кредитной отчетности в течение 30 дней до подачи заявки;
    - подготовлен агентством кредитной отчетности и
    - получен и оплачен арендатором.
- Если арендодатель принимает такой отчет, он может не взимать с вас плату за подачу заявки.

Проверка на наличие судимости

- Арендодатели не обязаны проверять заявителя на наличие судимости, но если они проверяют кого либо из заявителей, то обязаны проверить всех заявителей.

- Решение арендодателя не проверять наличие судимости у заявителя или сдавать жилье в аренду лицам с судимостью не может служить основанием для предъявления гражданского иска к арендодателю.
- Если вы подаете заявку на жилье арендодателю, владеющему более чем пятью квартирами и проверяющему заявителей на судимость, арендодатель обязан сделать условное предложение о предоставлении жилья до проверки вашей судимости.
- Перед тем как сделать условное предложение о сдаче жилья, арендодатель может потребовать от вас сообщить, были ли вы осуждены за следующие преступления в штате Мэриленд или за аналогичные преступления в любом другом штате:
    - преступление на сексуальной почве,
    - детская порнография,
    - убийство первой или второй степени,
    - торговля людьми, или
    - любое преступление, за которое вам когда-либо приходилось регистрироваться в качестве лица, совершившего сексуальное преступление.
- Если вы подаете заявку на получение жилья, финансируемого из федерального бюджета, арендодатель также может потребовать от вас раскрыть информацию о том, были ли вы когда-либо осуждены за изготовление, распространение, сбыт или производство метамфетамина в жилых помещениях, финансируемых из федерального бюджета, прежде чем сделать условное предложение о сдаче жилья.
- Арендодатель может отозвать условное предложение по веской, законной и недискриминационной причине только в том случае, если вы были осуждены за:
    - преступление, указанное выше, или
    - совершение тяжкого преступления в течение пяти лет до подачи заявки на получение жилья
- Арендодатель обязан уведомить вас в письменной форме о причинах отзыва предложения.
- Вы можете попросить арендодателя пересмотреть решение об отзыве условного предложения. Вы можете предоставить письменные доказательства, подтверждающие, что:
    - в информации о вашей судимости обнаружены неточности,
    - вы прошли реабилитацию после вынесения обвинительного приговора, или
    - указать любые другие смягчающие обстоятельства, которые арендодатель должен учесть.
- При повторной оценке кандидатов арендодатель должен учитывать следующее:
    - Характер и тяжесть преступления,
    - Ваш возраст на момент совершения преступления,
    - Сколько времени прошло с момента вынесения обвинительного приговора,
    - Совершено ли было преступление в вашем жилище,

- Может ли повторное совершение данного преступления поставить под угрозу безопасность других жильцов, и
- Любую предоставленную информацию, подтверждающую реабилитацию заявителя и его безупречное поведение после совершения преступления.

Оплата аренды с помощью жилищной субсидии, рассчитанной на основе дохода

- Если вы будете оплачивать аренду жилья за счет жилищной субсидии, рассчитанной на основе дохода, арендодатели не могут отказать вам в аренде по следующим причинам:
  - размер дохода,
  - кредитный рейтинг,
  - отсутствие кредитного рейтинга, или
  - негативная кредитная история, возникшая в период, когда вы не получали жилищную субсидию, рассчитанную на основе дохода.
- Вы сами, ваши документы на получение субсидии или документы, предоставленные управлением государственного жилищного фонда, могут подтвердить, что вы не получали жилищную субсидию на момент возникновения негативной кредитной истории. Арендодатель также может запросить у управления государственного жилищного фонда подтверждение дат получения вами жилищной субсидии, зависящей от дохода, но управление государственного жилищного фонда не обязано отвечать на данный запрос.

- Арендодатели могут проверить, обладаете ли вы достаточным доходом для оплаты той части арендной платы, которая не покрывается субсидией и которую вы обязаны оплачивать. Они должны использовать те же коэффициенты соотношения арендной платы к доходу, которые применяются к арендаторам, не использующим жилищные субсидии для оплаты аренды.

Правила содержания домашних животных:

- В форме заявки на аренду арендодатели обязаны приложить письменную копию или краткое изложение своих правил содержания домашних животных.

- В правила содержания домашних животных должны быть включены следующие пункты:
  - Любые ограничения, касающиеся породы или веса животного.
  - Любые ограничения количества разрешенных домашних животных.
  - Все необходимые финансовые сборы, включая:
    - Не подлежащую возврату предоплату за содержание животных,
    - Подлежащий возврату залог за домашних животных и

        - Ежемесячную плату за содержание домашних животных.
    - Любые требования к вакцинации домашних животных.
    - Любые требования к страхованию гражданской ответственности.
    - Любые дополнительные требования

Животные-помощники:

- Если животное соответствует требованиям, предъявляемым к животным-помощникам, оно не считается домашним питомцем, и содержание таких животных должно быть разрешено независимо от правил вашего арендодателя, касающихся домашних животных. Животное-помощник — это домашний питомец, который:
    - выполняет работу, оказывает помощь или выполняет задачи в интересах человека с инвалидностью, или
    - оказывает эмоциональную поддержку, которая снижает одно или несколько выявленных последствий инвалидности человека.
- Если у вас есть животное-помощник, ваш арендодатель не имеет права взимать дополнительную плату за подачу заявки или дополнительный залог за это животное. Ваш арендодатель может взимать с вас плату за ремонт, если ваше животное-помощник причинит ущерб вашей квартире или зонам общего пользования.
- Арендодатели вправе запросить информацию, позволяющую им оценить заявку на содержание животного-помощника, если:
    - ваша инвалидность не очевидна и/или
    - ваша потребность в животном-помощнике не очевидна.

(Статья «Недвижимое имущество» Кодекса штата Мэриленд, Подраздел 8-2A, Разделы 8-210, 8-213 и 8-218, 42 U.S.C. 3604; Статья «Государственное управление» Кодекса штата Мэриленд, Раздел 20-705.1)

2. АРЕНДА И НАЙМ

Требования к письменному договору аренды:

- В штате Мэриленд арендодатель, сдающий в аренду пять или более жилых единиц, обязан оформлять договор аренды в письменной форме.
- Арендодатель, сдающий в аренду четыре или менее жилых единиц в штате, не обязан заключать письменный договор аренды. Если арендодатель не использует

письменный договор аренды, считается, что срок аренды составляет 1 год с момента первого использования жилого помещения арендатором.

- Если арендодатель предоставляет вам письменный договор аренды, он должен включать в себя следующее:
    - Заявление о состоянии жилого помещения
    - Разъяснение того, кто обязан оплачивать отопление, газ, электричество, воду, коммунальные услуги и ремонт помещений
    - Квитанцию об оплате залогового депозита
    - Копию последней версии «Билля о правах арендаторов штата Мэриленд»
    - Контактную информацию арендодателя или уполномоченного им агента для получения уведомлений и вручения судебных документов от имени арендодателя (если она не размещена на видном месте на территории объекта недвижимости).
- Местные органы власти могут потребовать включения дополнительной информации в договоры аренды.

Договор аренды не может содержать:

- Любые положения, обязывающие вас разрешить арендодателю «признать судебное решение» (заранее согласиться с тем, чтобы арендодатель выиграл дело) по иску, вытекающему из договора аренды.
- Любой документ, который подразумевает отказ от ваших законных прав или права на суд присяжных.
- Любое положение, сокращающее срок уведомления, предусмотренный законом.
- Любое другое положение, указанное в разделе 8-208 статьи «Недвижимое имущество» Кодекса штата Мэриленд, или любое другое положение, иным образом запрещенное законом.

Положение об автоматическом продлении срока действия договора аренды должно:

- Быть выделено отдельно от остальных частей договора аренды.
- Быть подписано или заверено вами отдельно.

Завершение отношений найма:

- Если арендодатель желает расторгнуть с вами договор аренды:

  - В случае письменного договора аренды с указанным сроком действия арендодатель обязан уведомить вас в письменной форме не менее чем за 60 дней до расторжения отношений найма.
  - В случае периодической аренды с помесячным продлением арендодатель обязан уведомить вас в письменной форме не менее чем за 60 дней до расторжения отношений найма.
  - В случае периодической аренды с ежегодным продлением арендодатель обязан уведомить арендатора в письменной форме не менее чем за 90 дней до окончания срока найма.
- Чтобы расторгнуть отношения найма:
  - Для договоров аренды с указанным сроком, помесячной аренды и всех других видов аренды, за исключением аренды с ежегодным продлением, вы должны уведомить арендатора в письменной форме не менее чем за 30 дней до расторжения отношений найма, если только договор аренды не предусматривает более длительный срок.
  - При найме с ежегодным продлением необходимо уведомить арендатора в письменной форме не менее чем за 90 дней до расторжения отношений найма. (Это требование не распространяется на город Балтимор, где арендаторы обязаны уведомить о расторжении отношений найма всего за 30 дней, если только в договоре аренды не предусмотрен более длительный срок).

Досрочное расторжение договора аренды в связи с проявлением насилия:

- Если вы стали жертвой насилия, вы можете досрочно расторгнуть договор аренды, направив уведомление арендодателю. Уведомление должно включать:
  - Копию окончательного защитного предписания или предписания на соблюдение мира, выданного судом, или
  - Копию заключения квалифицированного третьего лица, например, врача, психолога, социального работника или представителя организации по борьбе с домашним насилием.
- После подачи уведомления у вас есть до 30 дней на выезд.
  - Вы обязаны оплачивать арендную плату только за период с даты уведомления до момента выезда, что может занять менее 30 дней.
  - Если вы выезжаете менее чем через 30 дней, вы должны предоставить арендодателю подписанное, нотариально заверенное и письменное уведомление о своем выезде. Уведомление необходимо вручить лично или отправить заказным письмом.
  - Если вы не уведомите арендодателя о своем выселении, вы будете обязаны оплатить арендную плату за все 30 дней.

Если срок аренды истекает, и никто не уведомляет об этом:

- Если ни одна из сторон не подаст уведомление, ваш договор аренды может быть продлен автоматически или перейти на помесячный режим, в зависимости от условий договора.
- Для менее распространенных договоров найма, таких как договора с еженедельным, ежегодным продлением или аренды сельскохозяйственных земель, действуют иные требования к срокам уведомления.

(Статья «Недвижимое имущество» Кодекса штата Мэриленд, разделы 8-5A-01, 8-5A-02, 8-5A-03, 8-208, 8-210 и 8-402; Местный Закон города Балтимор, раздел 9-16)

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

- Арендная плата должна быть внесена в соответствии с условиями вашего договора аренды.
- Если вы опаздываете с оплатой аренды, арендодатель вправе взыскать штраф за просрочку. Если вы вносите частичную арендную плату, арендодатель вправе начислить пеню только за неоплаченную часть. Размер штрафа не может превышать 5% от суммы просроченной арендной платы.
- Ваш арендодатель обязан выдать вам квитанцию об оплате аренды, если вы платите наличными или если вы запрашиваете квитанцию.
- Повышение арендной платы:
    - Арендодатель может повысить арендную плату только при продлении договора аренды.
    - В большинстве случаев вас обязаны уведомить в письменной форме за 90 дней до любого повышения арендной платы, за исключением случаев, когда уведомление сопровождается уведомлением о намерении расторгнуть текущий договор найма.
    - В некоторых местных юрисдикциях могут быть ограничения на размер повышения арендной платы, но на уровне штата не существует закона, ограничивающего повышение арендной платы при продлении договора аренды.
    - Арендодатель может уведомить вас о повышении арендной платы по электронной почте, SMS или через электронный портал для арендаторов только в том случае, если вы согласились получать уведомления в электронном виде.

(Статья «Недвижимое имущество» Кодекса штата Мэриленд, разделы 8-205, 8-205.1, 8-208 и 8-209)

4. КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

В вашем жилом помещении должны быть отопление, освещение, электричество, горячая и холодная вода, а также надлежащая система канализации. Однако ваш арендодатель не несет ответственности, если эти коммунальные услуги недоступны из-за того, что вы не оплатили счета, которые являются вашей обязанностью.

Если ваша квартира получает воду из автономной скважины, ваш арендодатель обязан:

- Поделиться с вами самыми последними результатами анализов воды при подписании договора аренды, и
- Проводить анализ воды каждые три года и сообщать вам результаты анализов.

Если вода загрязнена сверх уровней, установленных Агентством по охране окружающей среды США или Департаментом охраны окружающей среды штата Мэриленд, ваш арендодатель обязан обеспечивать вас питьевой водой до тех пор, пока загрязнение воды не прекратится. В течение 60 дней ваш арендодатель должен:

- устранить проблему загрязнения воды окончательно, или
- дать вам возможность расторгнуть договор аренды.

В вашем жилье должен быть предусмотрен кондиционер с 1 июня по 30 сентября, если:

- вы проживаете в здании, насчитывающем не менее 10 сдаваемых в аренду квартир, и
- ваш арендодатель предоставил кондиционер после 1 июня 2025 года, или согласно договору аренды ваш арендодатель обязан предоставить кондиционер, или
- в вашем арендуемом жилье проводится ремонт, а также замена или модернизация электропроводки или системы отопления.

Система кондиционирования воздуха должна обеспечить охлаждение всего жилого пространства в квартире до 80 градусов по Фаренгейту, измеряемого на высоте трех футов от пола. Если ваш арендодатель контролирует температуру, он обязан охладить помещение как минимум до 80 градусов.

Если ваш договор аренды предусматривает оплату коммунальных услуг непосредственно арендодателю, то арендодатель обязан

- предоставлять вам копии ежемесячных счетов за коммунальные услуги или.
- в начале каждого срока аренды предоставлять вам письменное уведомление об общей сумме коммунальных платежей, выставленных ему за предыдущий год. Годовые расходы на водоснабжение, канализацию, газ и электроэнергию за предыдущий год должны быть указаны отдельно.

Некоторые арендодатели в крупных зданиях используют систему пропорционального распределения коммунальных услуг (RUBS), при которой с арендаторов взимается часть от общей суммы коммунальных расходов здания. Если ваш арендодатель использует систему RUBS, он обязан:

- перед подписанием договора аренды сообщить об использовании системы RUBS,
- предоставить копии двух последних счетов за коммунальные услуги, и
- разъяснить, как производится расчет вашей доли от общих коммунальных платежей.

(Статья «Недвижимое имущество» Кодекса штата Мэриленд, разделы 8-122, 8-208, 8-211, 8-212; Статья «Окружающая среда» Кодекса штата Мэриленд, раздел 9-4A-04)

5. ГАРАНТИЙНЫЕ ДЕПОЗИТЫ

Максимальная сумма депозита:

- В большинстве случаев арендодатель не будет требовать от вас гарантийный депозит, превышающий сумму арендной платы за один месяц.
- Вы можете предложить более крупный депозит если считаете, что это поможет вам при подаче заявки на аренду. Однако:
    - Ваше предложение должно быть добровольным. Вам следует сохранить письменное подтверждение вашего предложения и ответа арендодателя.
    - Ваш арендодатель не имеет права требовать или предлагать вам вносить большую сумму депозита для одобрения вашей заявки.
    - Ваш арендодатель не имеет права изменять или повышать требования, а также отклонять вашу заявку с целью убедить вас внести больший гарантийный депозит.
- Сумма вашего гарантийного депозита может составлять сумму, равную двум месяцам арендной платы, если:
    - Вы подписали договор аренды до 1 октября 2024 года или
    - Вы имеете право на получение помощи в оплате коммунальных услуг от Департамента социальных служб, и ваш договор аренды обязывает вас оплачивать коммунальные услуги непосредственно арендодателю.

Что такое гарантийный депозит:

- «Гарантийный депозит» — это любой платеж, который вы вносите арендодателю, включая депозиты за содержание домашних животных, для защиты арендодателя от ответственности за

  - Неуплаченную арендную плату
  - Повреждение имущества в квартире, зонах общего пользования, крупной бытовой техники и предметов мебели
  - Ущерб, причиненный нарушениями условий аренды

Правила оплаты:

- Ваш арендодатель не имеет права требовать от вас оплаты суммы, превышающей арендную плату за первый месяц и гарантийный депозит, до вашего заселения.
- Арендодатель обязан хранить ваш депозит на банковском счете, приносящем проценты.
- Арендодатель обязан выдать вам квитанцию за оплату депозита, которая должна быть приложена к письменному договору аренды.
- Арендодатель обязан уведомить вас о ваших правах, а также об обязанностях арендодателя в отношении гарантийного депозита при его внесении.

Осмотр жилого помещения при выезде по окончании срока аренды:

- При выезде арендодатель осматривает квартиру на наличие повреждений, наличие которых может уменьшить сумму вашего гарантийного депозита.
- Если вы планируете выехать и хотите иметь право присутствовать во время осмотра помещения, вы должны отправить арендодателю заказное письмо не позднее чем за 15 дней до выезда. Письмо должно содержать:
  - Сообщение о ваших планах выехать,
  - Указание вашей даты выезда, и
  - Указание вашего нового адреса
- По окончании срока аренды арендодатель обязан предоставить вам письменный список всех вычтенных из гарантийного депозита сумм, а также документы, подтверждающие эти вычеты.
- Ваш арендодатель обязан вернуть оставшуюся часть депозита с процентами в течение 45 дней. Вы и ваш арендодатель можете использовать Калькулятор депозита за аренду (dhcd.maryland.gov/housing/renter-landlord-resources/rental-security-deposit-calculator), чтобы определить сумму процентов, которые вы должны получить.
- Если вы подверглись выселению или вы покинули арендованное жилье до окончания срока действия договора аренды, вы должны отправить арендодателю письменное требование о возврате гарантийного депозита в течение 45 дней с момента выезда.

Допустимые вычеты:

К числу платежей, которые арендодатель имеет законное право удержать из вашего гарантийного депозита, относятся:

- Повреждения имущества, выходящие за рамки нормального износа
- Неоплаченная арендная плата или неоплаченные коммунальные счета
- Расходы или издержки по решению суда о выселении

Если ваш депозит не будет 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 на удержание любой части депозита.
- Вы можете подать в суд на арендодателя, требуя компенсацию в размере, в три раза превышающем сумму, которую арендодатель не вернул.

(Статья «Недвижимое имущество» Кодекса штата Мэриленд, разделы 8-203 и 8-203.1)

6. СОСТОЯНИЕ АРЕНДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Каждое сдаваемое в аренду жилье должно быть «пригодно для проживания», то есть оно должно быть безопасным и пригодным для проживания людей. Жилье должно быть свободно от серьезных дефектов или неисправностей, которые могут привести к пожару или представляют серьезную и существенную угрозу вашей жизни, здоровью или безопасности.

Сообщение о проблеме:

- В случае обнаружения проблемы незамедлительно уведомите арендодателя в письменной форме.
- Вы также можете обратиться в местное управление по контролю за соблюдением строительных норм и правил и запросить проверку.
- Уведомление о нарушении или вынесении предписания считается письменным уведомлением арендодателя.

Требования по устранению и предотвращению плесени:

- Владельцы недвижимости обязаны провести оценку наличия плесени в течение 15 дней с момента получения письменного уведомления о возможном наличии плесени в вашем жилом помещении.
- В случае обнаружения плесени арендодатель обязан удалить ее и устранить причину в течение 45 дней, если это возможно.

- Если плесень не удается устранить в течение 45 дней, ее необходимо устранить в разумные сроки после обнаружения плесени.
- Арендодатели обязаны информировать вас о ходе проверки на наличие плесени и устранения последствий ее появления.

Ремонт и доступ в помещение:

- Арендодатели обязаны уведомить вас о своем намерении посетить квартиру не менее чем за 24 часа, за исключением случаев чрезвычайной ситуации.
- Вы обязаны предоставить арендодателю доступ к вашему жилому помещению для проведения ремонтных работ.

Если проблемы не будут решены:

Если ваш арендодатель не устранит проблему в разумные сроки после вашего уведомления, и проблема угрожает жизни, здоровью или безопасности, у вас есть следующие варианты действий:

- Подать иск в окружной суд о возмещении ущерба и снижении арендной платы.
- Отказаться платить арендную плату и использовать существующие проблемы в качестве защиты, если арендодатель подаст на вас в суд за неуплату арендной платы.
- Подать иск о взыскании арендной платы через суд, что позволит вам платить арендную плату в суд, а не арендодателю, до тех пор, пока проблемы не будут решены.

Свинцовая краска:

Если в помещении присутствует свинцовая краска, при определенных обстоятельствах вы можете иметь право на:

- Получение от арендодателя денег в счет временного переселения
- Принятие юридических мер, если ваш арендодатель не оказывает помощь в безопасном переселении

Порядок проживания:

- Вы имеете право на спокойное пользование арендуемым жильем на протяжении всего срока найма.
- Вы имеете право въехать и пользоваться помещением с даты, указанной в вашем договоре аренды.

(Статья «Недвижимое имущество» Кодекса штата Мэриленд, разделы 8-204, 8-211, 8-212, 8-215 и 8-220)

7. ВЫСЕЛЕНИЕ

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

- Нарушаете условия аренды
- Не платите арендную плату вовремя
- Не выезжаете по окончании срока аренды

Требуемый судебный процесс:

- Ваш арендодатель не может выселить вас, если окружной суд не предоставил ему право на владение имуществом (это называется судебное решение о возвращении владения недвижимостью) и не вынес постановление о вашем выселении (это называется судебное предписание о возврате владения недвижимостью).
- Попытки выселения, такие как смена замков, отключение коммунальных услуг или другие подобные действия, препятствующие вашему доступу в квартиру или возможности безопасно проживать в ней, не допускаются.

Ваши права в суде:

- Вы имеете право присутствовать на любом судебном заседании по делу о выселении, возбужденному против вас арендодателем.
- В рамках программы штата Мэриленд «Доступ к юридической помощи при выселении» (Maryland“s Access to Cousel in Evictions) вы можете претендовать на бесплатного адвоката, 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 получение юридической помощи.
- Вы можете обратиться за юридической помощью, как только получите уведомление о том, что ваш арендодатель намерен расторгнуть договор аренды или начать процедуру выселения.

Уведомление перед выселением:

- Если у вас есть задолженность по арендной плате, ваш арендодатель обязан уведомить вас в письменной форме не менее чем за 10 дней до подачи иска о выселении за неуплату арендной платы в окружной суд.
- В случае выселения по причине «неуплаты арендной платы» арендная плата включает только базовую сумму. В него могут не входить коммунальные платежи, плата за техническое обслуживание или другие штрафы.

- Если вы получаете жилищную субсидию, финансируемую государством или федеральным правительством, может потребоваться более длительный срок уведомления.
- Другие виды исков о выселении, такие как нарушение условий аренды или проживание в арендуемом жилье дольше установленного договором срока, также могут потребовать более длительного уведомления.

Требования к выселению и способы предотвращения выселения:

- Если суд вынесет решение против вас, у вас есть семь дней, чтобы выехать; в противном случае арендодатель может обратиться в суд с просьбой выдать ордер на выселение, предусматривающий вывоз всего вашего имущества из жилого помещения.
- В большинстве случаев вы можете предотвратить процесс выселения, оплатив всю просроченную арендную плату и любые судебные издержки, которые суд обяжет вас оплатить до осуществления выселения. Это называется «правом на сохранение права аренды».
- Сохранение права аренды может быть недоступным, если:
    - у вас было три (четыре в Балтиморе) или более решений о выселении за неуплату арендной платы за 12 месяцев до начала вашего текущего дела, и
    - ваш арендодатель обращается суд с просьбой принять решение об отказе сохранения вашего права аренды.
- Ваш арендодатель обязан уведомить вас в письменной форме до наступления первоначально запланированной даты выселения. Согласно законодательству штата, срок уведомления составляет шесть дней. Местные органы власти могут установить необходимое количество дней, но уведомление должно быть подано в срок от четырех до четырнадцати дней до первоначальной запланированной даты выселения.

(Статья «Недвижимое имущество» Кодекса штата Мэриленд, разделы 8-401, 8-402, 8-402.1, 8-407 и 8-902)

8. КОНСТРУКТИВНОЕ ВЫСЕЛЕНИЕ

В штате Мэриленд конструктивное выселение имеет место в том случае, когда арендодатель не устраняет серьезную проблему, препятствующую использованию арендованного жилья, в результате чего вы вынуждены съехать.

Когда это применимо:

Вы можете быть освобождены от уплаты арендной платы, если сможете доказать наличие всех следующих обстоятельств:

- Действия или халатность вашего арендодателя стали причиной серьезной проблемы, которая нарушила ваше право пользования и комфорт проживания в вашем жилье.
- Вы сообщили о проблеме своему арендодателю.
- Вы предоставили арендодателю разумное количество времени на устранение неполадок до вашего выезда.
- Вы съехали в разумные сроки после того, как ваш арендодатель не устранил серьезную проблему.

Перед выездом вам следует проконсультироваться с адвокатом. Если вы сможете доказать факт конструктивного выселения,

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

Что должны предпринимать арендодатели, чтобы избежать конструктивного выселения:

- Арендодатели должны избегать существенного вмешательства в пользование арендатором сдаваемым в аренду жильем.
- Обеспечивать безопасность и пригодность для проживания арендуемого жилья.
- В целом, следует оперативно реагировать на жалобы арендаторов, чтобы избежать юридических и финансовых последствий.

9. ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЕ ПРАВО АРЕНДАТОРА НА ПРИОБРЕТЕНИЕ

«Преимущественное право на приобретение» (юридический термин) означает, что у вас есть первоочередная возможность приобретения арендуемой вами недвижимости до того, как арендодатель продаст ее кому-либо другому.

Когда это применимо:

- Вы указаны в договоре аренды в качестве арендатора.

- Вы проживаете в арендованном жилье, состоящем из 1, 2 или 3 квартир не менее шести месяцев.
- Ваш арендодатель планирует продать недвижимость или получает предложение о ее покупке от третьей стороны.

Однако это правило не применяется в определенных ситуациях, например, когда арендодатель передает право собственности на недвижимость, не продавая ее, включая случаи передачи прав:

- Члену семьи
- Предприятию, принадлежащему арендодателю.
- По решению суда

Процесс уведомления:

Если ваш арендодатель уведомит вас о своем намерении продать недвижимость третьему лицу, в уведомлении также должно быть указано ваше право сделать предложение о покупке.

- У вас есть 30 дней с даты уведомления, чтобы сделать предложение о покупке недвижимости или отклонить его.
- Если вы сделаете предложение на таких же или более выгодных условиях, чем те, которые указаны в уведомлении, ваш 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 преимущественного права арендатора на покупку или возможности выкупить арендуемую недвижимость в случаях, не охваченных законодательством штата.

(Статья «Недвижимое имущество» Кодекса штата Мэриленд, Раздел 8-119)

10. ЗАПРЕЩЕННЫЕ ДЕЙСТВИЯ АРЕНДОДАТЕЛЕЙ

Дискриминация в жилищной сфере является незаконной согласно законодательству штата и федеральному законодательству. Арендодатели не имеют права дискриминировать потенциальных или нынешних арендаторов на следующих основаниях:

- Раса
- Цвет кожи
- Религия

- Пол
- Инвалидность
- Семейное положение
- Семейный статус
- Сексуальная ориентация
- Гендерная идентичность
- Национальное происхождение
- Источник дохода
- Статус военнослужащего.

В некоторых местных юрисдикциях могут быть предусмотрены дополнительные меры защиты от дискриминации.

За исключением случаев, предусмотренных федеральным законом, арендодатели, владеющие более чем пятью объектами недвижимости, не могут размещать объявления о том, что они не будут рассматривать кандидатуры арендаторов, которые были арестованы или осуждены за преступление.

Ответные меры:

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

- Подача добросовестной жалобы на нарушение условий аренды, нарушение закона или состояние арендуемого жилья
- Подача иска или участие в судебном разбирательстве с участием арендодателя.
- Участие в организации арендаторов.
- Вызов полиции или экстренных служб на территорию жилищного объекта.
- Предоставление арендодателю информации, касающейся проблем, связанных со свинцовой краской.

В качестве ответных мер могут быть предприняты такие действия, как:

- Подача или угроза подачи против вас судебного иска.
- Угроза сообщить правоохранительным органам о вашем иммиграционном статусе.
- Повышение арендной платы, сокращение предоставляемых вам услуг как арендатору (например, отключение коммунальных услуг).
- Невыполнение необходимых ремонтных работ или расторжение договора аренды, среди прочего.

Maryland
DEPARTMENT OF HOUSING
AND COMMUNITY DEVELOPMENT

Попытка завладеть деньгами, имуществом, трудом, услугами или чем-либо ценным, угрожая сообщить в правоохранительные органы о вашем иммиграционном статусе, является преступлением для любого лица, включая арендодателей.

Обратите внимание на требования, которые предъявляются к арендодателю перед тем, как он сможет войти в вашу квартиру:

Если в вашем договоре аренды не указано иное, вы имеете право на спокойное пользование своим жильем. Ваш арендодатель имеет право входить в вашу квартиру в законных целях, таких как проведение необходимого ремонта, осмотр квартиры или показ квартиры потенциальным арендаторам.

- Ваш арендодатель обязан уведомить вас в письменной форме не менее чем за 24 часа до осмотра квартиры или ремонтных работ.
- Вход в помещение разрешен только с понедельника по субботу, с 7:00 до 19:00, за исключением экстренных случаев.
- Вы можете предоставить арендодателю письменное разрешение на вход в ваше жилье, уведомив его об этом менее чем за 24 часа.

В вашем договоре аренды может быть указана более подробная информация, а в вашем местном органе власти могут действовать дополнительные правила относительно того, когда арендодатель может входить в вашу квартиру.

(42 U.S.C. Разделы 3601 и далее; Статья «Государственное управление» Кодекса штата Мэриленд, Разделы 20-101, 20-704 и 20-705; Статья «Недвижимое имущество» Кодекса штата Мэриленд, Разделы 2-115, 8-2A-07, 8-204, 8-208.1 и 8-208.2; Статья «Уголовное право» Кодекса штата Мэриленд, Раздел 3-701)

В определенных обстоятельствах существуют исключения из мер защиты, предусмотренных этими законами.

11. РЕСУРСЫ

Управление по делам арендаторов и арендодателей
Департамент жилищного строительства и развития общин штата Мэриленд

Вебсайт: Управление по делам арендаторов и арендодателей (dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs)
Телефон: 855-511-3423
Доступна телефонная поддержка на вашем языке
Электронная почта: otla.dhcd@maryland.gov

На веб-сайте Управления по делам арендаторов и арендодателей представлена дополнительная образовательная информация и помощь сотрудников, которые помогут разобраться в правах арендаторов и законодательстве, в том числе:

- Контактная информация местных организаций, оказывающих юридическую помощь
- Контактная информация местных окружных управлений по защите прав арендаторов.
- Контактная информация местных служб помощи бездомным и программ помощи в оплате аренды жилья, если вы уже лишились жилья
- Часто задаваемые вопросы и ответы для арендаторов и арендодателей
- Информационные материалы для арендаторов и арендодателей
- Как сообщить в правоохранительные органы о случае дискриминации в сфере жилищного обеспечения или нарушении арендодателем федеральных, региональных или местных законов об аренде жилья

Комиссия штата Мэриленд по гражданским правам (MCCR)
Веб-сайт: mccr.maryland.gov

MCCR расследует жалобы на дискриминацию в жилищной сфере.

Программа штата Мэриленд по обеспечению доступа к юридической помощи при выселении (ACE)

Контактная информация: Позвоните по номеру 211 или посетите сайт (Legal Help Maryland) по адресу: LegalHelpMD.org

ACE предоставляет бесплатную юридическую помощь арендаторам с низким доходом, которым грозит выселение, а также тем, кто потерял или рискует потерять жилищный ваучер или субсидию.

Центры самопомощи при окружных судах штата Мэриленд

Контактная информация и часы работы различаются в зависимости от местоположения:
Вебсайт: Центры помощи окружных судов (courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc)
Если у вас нет возможности прийти лично, позвоните по номеру 410-260-1392 для получения помощи.

Предоставляемые услуги:

- Центры самопомощи могут помочь арендаторам, у которых еще нет юриста или адвоката, в решении проблем или споров между арендодателем и арендатором.
- Эти центры предоставляют услуги в режиме онлайн-чата, по телефону и лично в 10 отделениях районных судов.

- Арендаторы могут получить помощь в понимании судебных документов, подготовке к судебным слушаниям, заполнении судебных форм, подготовке к медиации и поиске юриста.

Народная юридическая библиотека штата Мэриленд
Вебсайт: Народная юридическая библиотека штата Мэриленд (peoples-law.org)

«Народная юридическая библиотека» — это веб-сайт с юридической информацией и ресурсами для самостоятельного решения юридических вопросов, поддерживаемый судебным органом судебной системы штата Мэриленд. Его также поддерживают некоммерческие организации, оказывающие юридические услуги в штате Мэриленд, адвокаты, работающие на безвозмездной основе, и юридические школы.

Предоставляемые услуги:

- На сайте представлена общая информация о законодательстве для лиц, самостоятельно представляющих свои интересы в суде.
- Они предлагают справочник юридических организаций, которые могут помочь вам в решении ваших гражданско-правовых проблем.