

# БІЛЛЬ ПРО ПРАВА ОРЕНДАРІВ ШТАТУ МЕРІЛЕНД

(Чинний з 1 жовтня 2026 року)

Згідно із законодавством штату Меріленд, Управління у справах орендарів та орендодавців зобов'язане публікувати Білль про права орендарів і щорічно його оновлювати. На вебсайті Управління у справах орендарів та орендодавців штату Меріленд (адресу вказано наприкінці цього документа) розміщено переклади Білля про права орендарів іншими мовами. Цей документ підготувало Управління у справах орендарів та орендодавців Департаменту житлового будівництва та розвитку громад штату Меріленд, а не орендодавець.

Орендодавці зобов'язані додавати останню версію цього документа до кожного договору оренди житла.

У цьому документі узагальнено основні права орендарів за законодавством штату Меріленд. Це не вичерпний перелік прав орендарів. Він не охоплює всіх деталей, винятків чи відмінностей, які можуть застосовуватися в кожному окремому випадку.

Додаткову інформацію можна отримати з таких джерел:

- посилання на Кодекс штату Меріленд, наведені до кожного права, або інші застосовні закони;
- самостійний пошук через Центри допомоги судам штату Меріленд та Народну юридичну бібліотеку Меріленду;
- консультація з адвокатом.

У деяких місцевих юрисдикціях штату для орендарів житла можуть бути передбачені додаткові права. Однак права, зазначені в цьому Біллі про права орендарів штату Меріленд, поширюються на всіх орендарів житла в Меріленді, якщо прямо не вказано інше.

Це загальна інформація, яка не є юридичною консультацією. Рекомендуємо звернутися до адвоката, якщо у вас виникли запитання щодо ваших прав як орендаря. Контактну інформацію служб правової допомоги наведено наприкінці цього Білля про права.

(Стаття Кодексу штату Меріленд про житло та розвиток громад, розділи 5-101–5-104, та Стаття Кодексу штату Меріленд про нерухоме майно, розділ 8-208)

## 1. ЗАЯВКИ НА ОРЕНДУ

**Збори за розгляд заявки.**

- Орендодавці, які здають в оренду п'ять або більше об'єктів житла, можуть утримати як збір за розгляд заявки не більше 25 дол. США, хіба що їхні фактичні витрати на розгляд (наприклад, перевірка кредитної історії) перевищують цю суму.
- Якщо орендодавець стягує понад 25 дол. США, але його витрати виявилися меншими, він зобов'язаний повернути ту частину збору, яка не пішла на покриття витрат щодо розгляду заявки.
- Кошти необхідно повернути протягом 15 днів після настання однієї з таких подій:
  - орендар заселився в житло, або
  - орендодавець або заявник письмово повідомляє, що заявник не орендуватиме житло.
- Перш ніж приймати збір за розгляд заявки, орендодавці, які здають в оренду п'ять або більше об'єктів житла, зобов'язані письмово повідомити, чи перевіряють вони кримінальне минуле заявників.

#### **Витрати на розгляд заявки:**

- Заявники можуть звернутися до орендодавця з проханням надати перелік витрат на розгляд заявки.
- Список має містити грошові суми та опис кожної статті витрат.

#### **Звіт про перевірку орендаря:**

- Деякі орендодавці можуть приймати звіт про перевірку орендаря, який:
  - підготовлено агентством з оцінки кредитоспроможності протягом 30 днів до подання заявки;
  - підготовлено агентством з оцінки кредитоспроможності; та
  - отримано й оплачено орендарем.
- Якщо орендодавець приймає такий звіт, він не має права стягувати з вас збір за розгляд заявки.

#### **Перевірка кримінального минулого**

- Орендодавці не зобов'язані перевіряти кримінальне минуле заявника, але якщо вони перевіряють одного заявника, то повинні перевіряти всіх.
- Рішення орендодавця не перевіряти кримінальне минуле заявника або здати житло заявникам із кримінальним минулим не може бути підставою для цивільного позову проти такого орендодавця.
- Якщо ви подаєте заявку на отримання житла орендодавцю, який здає понад п'ять об'єктів і перевіряє кримінальне минуле заявників, він зобов'язаний зробити вам умовну пропозицію щодо житла до початку такої перевірки.

- Перш ніж зробити умовну пропозицію, орендодавець може вимагати від вас повідомити, чи були ви засуджені за такі злочини в штаті Меріленд (або за аналогічні злочини в будь-якому іншому штаті):
  - злочини проти статевої свободи та статевої недоторканості;
  - дитяча порнографія;
  - вбивство першого або другого ступеня;
  - торгівля людьми або
  - будь-який злочин, через який ви коли-небудь були зобов'язані зареєструватися як особа, що вчинила злочин сексуального характеру.
- Якщо ви подаєте заявку на отримання житла, що субсидується федеральним урядом, орендодавець також може вимагати (до того як зробити умовну пропозицію) повідомити, чи були ви коли-небудь засуджені за виготовлення, розповсюдження, відпуск або виробництво метамфетаміну в житлі, що субсидується федеральним урядом.
- Орендодавці можуть відкликати умовну пропозицію лише з вагомої, законної та недискримінаційної причини, якщо вас було засуджено за:
  - перелічені вище злочини, або
  - тяжкий злочин протягом п'яти років до моменту подання заявки на отримання житла.
- Орендодавець зобов'язаний письмово повідомити вас про причину відкликання пропозиції.
- Ви можете звернутися до орендодавця з проханням переглянути рішення про відкликання умовної пропозиції. Ви можете надати письмові докази того, що:
  - у вашій кримінальній історії є неточності;
  - ви пройшли ресоціалізацію після засудження; або
  - існують будь-які інші пом'якшувальні обставини, які орендодавець має врахувати.
- Під час повторного розгляду заявки орендодавець зобов'язаний врахувати:
  - характер та тяжкість злочину;
  - ваш вік на момент скоєння злочину;
  - скільки часу минуло з моменту засудження;
  - чи було скоєно злочин у вашому місці проживання;
  - чи вплине злочин (у разі його повторення) на безпеку інших орендарів; та
  - будь-яку надану інформацію, що підтверджує ресоціалізацію заявника та його належну поведінку з моменту скоєння злочину.

### **Оплата оренди за допомогою житлової субсидії на основі доходу**

- Якщо ви сплачуватимете оренду за допомогою житлової субсидії на основі доходу, орендодавці не мають права відмовити вам в оренді через:
  - ваш дохід;
  - ваш кредитний рейтинг;
  - відсутність кредитного рейтингу; або

- негативну кредитну історію, що виникла в період, коли ви не отримували такої субсидії.
- Підтвердити, що ви не отримували житлову субсидію на момент виникнення негативної кредитної історії, можете ви самі, ваші документи на субсидію або документи від управління державного житлового фонду. Орендодавець також може звернутися до управління державного житлового фонду з проханням підтвердити дати отримання вами житлової субсидії, проте управління не зобов'язані надавати таку відповідь.
- Орендодавці можуть перевірити, чи достатньо у вас доходу для сплати тієї частини оренди, яка не покривається субсидією і яку ви зобов'язані сплачувати. При цьому вони зобов'язані застосовувати те саме співвідношення оренди до доходу, що й для орендарів, які не отримують житлових субсидій.

#### **Правила утримання домашніх тварин:**

- Орендодавці зобов'язані додавати письмову копію або стислий виклад своїх правил утримання домашніх тварин до форми заявки на оренду.
- У таких правилах необхідно зазначати:
  - будь-які обмеження щодо породи або ваги;
  - будь-які обмеження щодо кількості дозволених домашніх тварин;
  - будь-які обов'язкові платежі, зокрема:
    - одноразову плату за тварин (без повернення коштів);
    - заставні суми за тварин (із можливим поверненням коштів); та
    - щомісячні платежі за тварин;
  - будь-які вимоги щодо вакцинації;
  - будь-які вимоги щодо страхування відповідальності;
  - будь-які додаткові вимоги.

#### **Тварини-помічники.**

- Якщо тварина відповідає критеріям тварини-помічника, вона не вважається домашнім улюбленцем, і на неї має надаватися дозвіл незалежно від правил орендодавця щодо домашніх тварин. Тварина-помічник — це тварина, яка:
  - працює, надає допомогу або виконує завдання в інтересах особи з інвалідністю; або

- забезпечує емоційну підтримку, що полегшує один або кілька встановлених проявів інвалідності.
- Якщо у вас є тварина-помічник, орендодавець не має права стягувати за неї додатковий збір за розгляд заявки або додаткову гарантійну заставу. Орендодавець може стягнути з вас кошти на ремонт, якщо ваша тварина-помічник завдасть шкоди житлу або місцям загального користування.
- Орендодавці можуть попросити надати інформацію для оцінки запиту щодо тварини-помічника, якщо:
  - ваша інвалідність не є очевидною; та (або)
  - ваша потреба в тварині-помічнику не є очевидною.

(Стаття Кодексу штату Меріленд про нерухоме майно, підрозділ 8-2А, розділи 8-210, 8-213 та 8-218, 42 U.S.C. 3604; стаття Кодексу штату Меріленд про уряд штату, розділ 20-705.1)

## **2. ДОГОВОРИ ТА СТРОКИ ОРЕНДИ**

### **Вимоги до письмового договору оренди:**

- Орендодавець, який здає в оренду п'ять або більше об'єктів житла в штаті Меріленд, зобов'язаний укладати письмовий договір оренди.
- Орендодавець, який здає в оренду чотири або менше об'єктів житла в штаті, не зобов'язаний укладати письмовий договір оренди. Якщо орендодавець не укладає письмовий договір оренди, вважається, що строк оренди становить 1 рік із моменту першого користування житлом орендарем.
- Якщо орендодавець укладає з вами письмовий договір оренди, у ньому необхідно зазначити:
  - опис стану майна;
  - чітке визначення того, хто зобов'язаний оплачувати опалення, газ, електроенергію, воду, інші комунальні послуги та виконувати ремонт приміщень;
  - квитанцію про сплату вашої гарантійної застави;
  - копію останньої редакції Білля про права орендарів штату Меріленд;
  - контактну інформацію орендодавця або агента, уповноваженого отримувати повідомлення та судові документи від імені орендодавця (якщо таку інформацію не розміщено на видному місці на території об'єкта нерухомості).
- У місцевих юрисдикціях можуть діяти вимоги щодо включення додаткової інформації до договорів оренди.

**До договору оренди не можна включати:**

- будь-які положення, що вимагають від вас дозволити орендодавцю застосувати «визнання позову» (тобто заздалегідь погодитися на те, що орендодавець виграє справу) за будь-якою вимогою, що впливає з договору оренди;
- будь-які положення про вашу відмову від законних прав або права на суд присяжних;
- будь-які положення, що скорочують передбачений законом строк повідомлення;
- будь-які інші положення, визначені у розділі 8-208 статті Кодексу штату Меріленд про нерухоме майно, або будь-які інші заборонені законом положення.

**Умова про автоматичне поновлення договору оренди має:**

- бути відокремленою від інших частин договору оренди;
- бути підписаною або визнаною вами окремо.

**Припинення оренди.**

- Щоб орендодавець міг припинити вашу оренду:
  - у разі письмового договору оренди з визначеним строком орендодавець зобов'язаний надати вам письмове повідомлення щонайменше за 60 днів до припинення оренди;
  - у разі оренди з помісячним поновленням орендодавець зобов'язаний надати вам письмове повідомлення щонайменше за 60 днів до припинення оренди;
  - у разі оренди із щорічним поновленням орендодавець зобов'язаний надати вам письмове повідомлення щонайменше за 90 днів до закінчення строку оренди.
- Щоб ви могли припинити оренду:
  - у разі договорів оренди з визначеним строком, оренди з помісячним поновленням та всіх інших видів оренди (окрім оренди зі щорічним поновленням) ви зобов'язані надати письмове повідомлення щонайменше за 30 днів до припинення оренди, якщо договором не передбачено довший строк.
  - у разі оренди із щорічним поновленням ви зобов'язані надати письмове повідомлення щонайменше за 90 днів до припинення оренди. (Ця вимога не застосовується в місті Балтимор, де для припинення будь-яких видів оренди орендарям достатньо повідомити орендодавця лише за 30 днів, якщо договором не передбачено довший строк).

**Дострокове розірвання договору оренди через жорстоке поводження:**

- Якщо ви зазнали жорстокого поводження, ви можете достроково розірвати договір оренди, повідомивши про це орендодавця. До такого повідомлення необхідно додати:
  - копію остаточного захисного припису або судового наказу про заборону контактів (peace order), виданого судом; або
  - копію висновку від кваліфікованої третьої сторони (наприклад, лікаря, психолога, соціального працівника або представника організації з питань протидії домашньому насильству).
- Після надання повідомлення ви маєте до 30 днів на те, щоб виїхати.
  - Орендну плату необхідно сплатити лише за період із дати повідомлення до моменту виїзду (цей період може становити менше ніж 30 днів).
  - Якщо ви виїжджаєте раніше ніж за 30 днів, вам необхідно надати орендодавцю підписане та нотаріально посвідчене письмове повідомлення про те, що ви звільнили житло. Таке повідомлення необхідно вручити особисто або надіслати звичайною поштою.
  - Якщо ви не надасте орендодавцю це повідомлення, ви зобов'язані будете сплатити орендну плату за всі 30 днів.

**Строк оренди закінчується, й жодна зі сторін не надає повідомлення.**

- Якщо жодна зі сторін не надає повідомлення, ваш договір оренди може бути автоматично поновлений або перейти в статус оренди з помісячним поновленням, залежно від його умов.
- Для менш поширених видів оренди (як-от оренди з потижневим поновленням, оренди із щорічним поновленням або оренди фермерських господарств) діють інші вимоги щодо повідомлення.

(Стаття Кодексу штату Меріленд про нерухоме майно, розділи 8-5A-01, 8-5A-02, 8-5A-03, 8-208, 8-210 та 8-402; Кодекс місцевих законів міста Балтимор, розділ 9-16)

### **3. ОРЕНДНА ПЛАТА**

- Орендну плату необхідно вносити у строки, визначені у вашому договорі оренди.
- У разі несвоєчасної сплати орендодавець може нарахувати пеню за прострочення. Якщо ви вносите орендну плату частково, орендодавець має право нарахувати пеню лише на несплачену частку оренди. Сума пені не може перевищувати 5 % від суми простроченого платежу.
- Орендодавець зобов'язаний видати вам квитанцію про оплату, якщо ви вносите орендну плату готівкою або самі просите надати таку квитанцію.
- Підвищення орендної плати.

- Орендодавець має право підвищити вашу орендну плату лише під час поновлення договору оренди.
- У більшості випадків він зобов'язаний письмово повідомити вас про будь-яке підвищення орендної плати за 90 днів, хіба що таке повідомлення надається разом із повідомленням про намір припинити поточну оренду.
- У деяких місцевих юрисдикціях може обмежуватися сума підвищення орендної плати, але на рівні штату не існує законів, які б обмежували таке підвищення під час поновлення договору.
- Орендодавець може надіслати повідомлення про підвищення орендної плати електронною поштою, у текстовому повідомленні або через електронний портал орендаря лише в тому разі, якщо ви погодилися отримувати повідомлення в електронному вигляді.

(Стаття Кодексу штату Меріленд про нерухоме майно, розділи 8-205, 8-205.1, 8-208 та 8-209)

## **4. КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ**

Ваше житло має бути забезпечене опаленням, освітленням, електроенергією, гарячою та холодною водою, а також належною системою водовідведення. Однак орендодавець не несе відповідальності за відсутність цих комунальних послуг, якщо заборгованість виникла через несплату рахунків, які ви зобов'язані погашати самостійно.

Якщо до вашого житла постачається вода з приватної свердловини, орендодавець зобов'язаний:

- надати вам останні результати аналізу води під час підписання договору оренди; та
- проводити аналіз води кожні три роки й надавати вам його результати.

Якщо рівень забруднення води перевищує норми, встановлені Агентством з охорони довкілля США або Департаментом охорони довкілля штату Меріленд, орендодавець зобов'язаний забезпечити вас питною водою, доки забруднення не буде остаточно усунуто. Протягом 60 днів орендодавець зобов'язаний:

- остаточно усунути забруднення; або
- надати вам можливість розірвати договір оренди.

У житлі має забезпечуватися охолодження за допомогою кондиціонера в період із 1 червня до 30 вересня, якщо:

- ви проживаєте в будинку, де є щонайменше 10 об'єктів оренди; та

- орендодавець встановив кондиціонер після 1 червня 2025 року, або надання кондиціонера вимагалось за вашим договором оренди; або
- у вашому житлі проведено ремонт із заміною чи модернізацією електричної системи або системи опалення.

Кондиціонер має забезпечувати охолодження всіх житлових приміщень до температури 80 градусів за Фаренгейтом (26,7 °C) під час вимірювання на висоті трьох футів (приблизно 90 см) від підлоги. Якщо температуру контролює орендодавець, він зобов'язаний охолоджувати приміщення щонайменше до 80 градусів за Фаренгейтом (26,7 °C).

Якщо за договором оренди ви маєте оплачувати комунальні послуги безпосередньо орендодавцю, він зобов'язаний:

- надавати вам копії щомісячних рахунків за комунальні послуги; або
- на початку кожного строку оренди надавати вам у письмовій формі інформацію про загальну суму витрат на комунальні послуги, виставлену орендодавцю за попередній рік. Інформацію про річні витрати на воду, каналізацію, газ та електроенергію за попередній рік необхідно надавати окремо.

Деякі орендодавці у великих будинках застосовують Систему пропорційного розподілу комунальних послуг (Ratio Utility Building System, RUBS), за якої орендарі сплачують частку від загальних витрат на комунальні послуги в будинку. Якщо ваш орендодавець застосовує систему RUBS, він зобов'язаний:

- повідомити вам про використання системи RUBS до підписання договору оренди;
- надати копії двох останніх рахунків за комунальні послуги та
- описати спосіб розрахунку вашої частки загальних витрат на комунальні послуги.

(Стаття Кодексу штату Меріленд про нерухоме майно, розділи 8-122, 8-208, 8-211, 8-212; стаття Кодексу штату Меріленд про довілля, розділ 9-4A-04)

## **5. ГАРАНТІЙНІ ЗАСТАВИ**

### **Максимальний розмір застави.**

- У більшості випадків орендодавець не має права вимагати від вас сплати гарантійної застави, що перевищує суму орендної плати за один місяць.
- Ви можете запропонувати більшу гарантійну заставу, якщо вважаєте, що це допоможе вашій заявці на оренду. Однак:
  - ваша пропозиція має бути добровільною; вам варто зберігати письмові докази вашої пропозиції та відповіді орендодавця;

- орендодавець не має права вимагати або натякати на те, що вам потрібно запропонувати більшу гарантійну заставу для схвалення вашої заявки;
- орендодавець не може змінювати чи підвищувати вимоги або відхиляти вашу заявку з метою спонукати вас запропонувати більшу гарантійну заставу.
- Розмір вашої гарантійної застави може становити до двох місячних орендних плат, якщо:
  - ви підписали договір оренди до 1 жовтня 2024 року; або
  - ви маєте право на отримання допомоги з оплати комунальних послуг від Департаменту соціальних служб, і ваш договір оренди передбачає обов'язок сплачувати комунальні послуги безпосередньо орендодавцю.

#### **Поняття гарантійної застави:**

- «Гарантійна заставка» — це будь-яка сума коштів, яку ви передаєте орендодавцю (зокрема заставні суми за тварин), для захисту орендодавця на випадок:
  - несплати орендної плати;
  - пошкодження житла, місць загального користування, крупногабаритної побутової техніки та меблів;
  - збитків, спричинених порушенням договору оренди.

#### **Правила сплати:**

- Орендодавець не має права вимагати від вас сплати суми, що перевищує загальну суму орендної плати за перший місяць та гарантійної застави, до вашого заселення.
- Орендодавець зобов'язаний зберігати вашу гарантійну заставу на банківському рахунку, який нараховує відсотки.
- Орендодавець зобов'язаний надати вам письмову квитанцію, яку необхідно включити до тексту письмового договору оренди.
- Орендодавець зобов'язаний поінформувати вас про ваші права та обов'язки орендодавця щодо гарантійної застави під час її сплати.

#### **Огляд житла під час виїзду після закінчення строку оренди:**

- Під час огляду під час виїзду орендодавець перевіряє житло на наявність пошкоджень, які можуть призвести до зменшення суми вашої гарантійної застави.
- Якщо ви плануєте виїхати і хочете скористатися правом бути присутнім під час огляду, вам необхідно надіслати орендодавцю рекомендований лист із

повідомленням про вручення щонайменше за 15 днів до виїзду. У такому листі необхідно зазначити:

- про ваш намір виїхати;
  - дату вашого виїзду; та
  - вашу нову адресу.
- Після закінчення строку оренди орендодавець зобов'язаний надати вам письмовий перелік будь-яких утримань із гарантійної застави разом із документами, що підтверджують ці витрати.
  - Орендодавець зобов'язаний повернути залишок вашої застави разом із нарахованими відсотками протягом 45 днів. Ви та орендодавець можете скористатися [Калькулятором гарантійної застави за орендою](https://dhcd.maryland.gov/housing/renter-landlord-resources/rental-security-deposit-calculator) (dhcd.maryland.gov/housing/renter-landlord-resources/rental-security-deposit-calculator), щоб визначити суму відсотків, яку ви маєте отримати.
  - Якщо вас було виселено або ви залишили житло до закінчення строку оренди, протягом 45 днів після виїзду з житла вам необхідно надіслати орендодавцю письмову вимогу (простим поштовим відправленням) про повернення гарантійної застави.

### **Дозволені утримання:**

З вашої гарантійної застави орендодавець має право законно утримувати кошти на покриття таких витрат:

- пошкодження майна, що виходять за межі нормального зносу;
- несплачену орендну плату або комунальні послуги;
- витрати або збори за рішенням суду у справі про виселення.

### **Неповернення застави вчасно:**

- Якщо орендодавець не повертає вашу заставу і не надає письмовий перелік утримань протягом 45 днів після закінчення строку оренди, він може втратити право утримувати будь-яку частину застави.
- Ви маєте право звернутися до суду з позовом до орендодавця про стягнення суми, що втричі перевищує неповернуту орендодавцем частину застави.

(Стаття Кодексу штату Меріленд про нерухоме майно, розділи 8-203 та 8-203.1)

## **6. СТАН ОРЕНДНОГО ЖИТЛА**

Будь-який об'єкт оренди має бути «придатним для проживання людей», тобто безпечним і придатним для того, щоб у ньому жили люди. Житло не повинно мати серйозних дефектів

або умов, які можуть спричинити пожежу чи становлять серйозну та суттєву загрозу для вашого життя, здоров'я або безпеки.

#### **Повідомлення про проблему:**

- Негайно повідомте орендодавця в письмовій формі, якщо ви виявили проблему.
- Ви також можете звернутися до місцевого органу контролю за дотриманням будівельних норм та вимагати проведення перевірки.
- Офіційний припис або повідомлення про порушення вважається письмовим повідомленням орендодавця.

#### **Вимоги щодо цвілі:**

- Орендодавець зобов'язаний провести оцінку стану щодо наявності цвілі протягом 15 днів після отримання письмового повідомлення про можливу появу цвілі у вашому житлі.
- Якщо цвіль буде виявлено, орендодавець зобов'язаний видалити її та усунути причину її появи протягом 45 днів, якщо це можливо.
- Якщо цвіль неможливо усунути протягом 45 днів, її необхідно видалити в обґрунтовані строки після її виявлення.
- Орендодавець зобов'язаний інформувати вас під час перевірки на наявність цвілі та процесу її усунення.

#### **Ремонт та доступ до житла:**

- Орендодавець зобов'язаний повідомити вас принаймні за 24 години до входження у ваше житло, окрім надзвичайних ситуацій.
- Ви зобов'язані надати орендодавцю доступ до житла для проведення ремонту.

#### **Дії у разі неусунення проблем:**

Якщо орендодавець не усуває проблему в обґрунтовані строки після вашого повідомлення, й ця проблема загрожує життю, здоров'ю або безпеці, ви можете обрати один із таких способів захисту:

- подати позов до окружного суду щодо відшкодування збитків та зменшення розміру орендної плати;
- відмовитися сплачувати орендну плату та використати ці обставини як захист у разі подання орендодавцем позову про стягнення орендної плати;
- відкрити справу щодо депонування орендної плати (rent escrow), що дозволить вам сплачувати орендну плату на рахунок суду, а не орендодавцю, доки проблеми не будуть усунуті.

### **Свинець у фарбі:**

Якщо в житлі є фарба, що містить свинець, за певних обставин ви можете мати право на:

- отримання від орендодавця коштів на тимчасове переселення;
- вжиття правових заходів, якщо орендодавець не сприяє безпечному переселенню.

### **Проживання в житлі:**

- Ви маєте право на безперешкодне користування своїм орендним житлом протягом усього строку оренди.
- Ви маєте право заселитися та користуватися житлом починаючи з дати, зазначеної у вашому договорі оренди.

(Стаття Кодексу штату Меріленд про нерухоме майно, розділи 8-204, 8-211, 8-212, 8-215 та 8-220)

## **7. ВИСЕЛЕННЯ**

Орендодавець може розпочати процедуру виселення, звернувшись із позовом до Окружного суду, якщо ви:

- порушуєте умови договору оренди;
- не сплачуєте орендну плату вчасно;
- не виїжджаєте після закінчення строку договору оренди.

### **Обов'язкова судова процедура:**

- Орендодавець не має права виселити вас, доки Окружний суд не надасть орендодавцю право на нерухоме майно (це називається рішенням про володіння) та не видасть наказ про ваше виселення (це називається наказом про відновлення володіння).
- Будь-які спроби виселити вас самотужки — як-от зміна замків, відключення комунальних послуг чи інші подібні дії, що перешкоджають вашому доступу до житла або безпечному проживанню в ньому — є забороненими.

### **Ваші права в суді:**

- Ви маєте право бути присутніми на будь-якому судовому засіданні у справі про виселення, розпочатій орендодавцем проти вас.
- Ви можете мати право на безоплатну допомогу адвоката в межах програми штату Меріленд «Право на адвоката у справах про виселення» (Access to Counsel in Evictions), якщо ваш дохід становить 50 % або менше від середнього рівня доходу

в цьому регіоні. Зателефонуйте за номером 211 або відвідайте вебсайт [legalhelpmd.org](http://legalhelpmd.org), щоб дізнатися, чи маєте ви право на цю допомогу.

- Ви можете скористатися правовою допомогою одразу після того, як отримаєте повідомлення про намір орендодавця припинити договір оренди або розпочати процедуру виселення.

#### **Повідомлення перед виселенням:**

- Якщо у вас є заборгованість за договором оренди, орендодавець зобов'язаний письмово повідомити вас принаймні за 10 днів до звернення до окружного суду з позовом про виселення через несплату орендної плати.
- У справі про виселення через «несплату орендної плати» сума заборгованості включає лише базову орендну плату. Вона не може включати плату за комунальні послуги, витрати на утримання майна чи інші штрафи.
- Якщо ви отримуєте житлову субсидію, фінансовану штатом або федеральним урядом, може виникнути потреба в довших строках повідомлення.
- Для інших видів позовів про виселення (наприклад, через порушення договору оренди або проживання в житлі довше строку, дозволеного договором) також можуть вимагатися більші строки повідомлення.

#### **Вимоги щодо виселення та зупинення виселення:**

- Якщо суд ухвалює рішення не на вашу користь, ви маєте сім днів на те, щоб виїхати. В іншому разі орендодавець може звернутися до суду з проханням видати наказ про повернення володіння нерухомим майном (warrant of restitution), щоб виселити вас і вивезти всі ваші речі з житла.
- Найчастіше ви можете зупинити виселення, якщо до його виконання повністю погасите прострочену орендну плату та відшкодуєте всі судові витрати, присуджені судом. Це називається «правом на поновлення оренди» (right of redemption).
- Право на поновлення оренди може не надаватися, якщо:
  - протягом останніх 12 місяців до відкриття поточної справи щодо вас уже було ухвалено принаймні три (у місті Балтимор — чотири) судових рішення про виселення через несплату орендної плати; та
  - орендодавець просить суд позбавити вас такого права.
- Орендодавець зобов'язаний надати вам письмове повідомлення до призначеного дня примусового виселення. За законодавством штату строк такого попередження становить щонайменше шість днів. Місцева влада може встановлювати інші строки, проте попереднє повідомлення має надходити в межах від 4 до 14 днів до призначеної дати примусового виселення.

(Стаття Кодексу штату Меріленд про нерухоме майно, розділи 8-401, 8-402, 8-402.1, 8-407 та 8-902)

## **8. ФАКТИЧНЕ (ПРИХОВАНЕ) ВИСЕЛЕННЯ**

У штаті Меріленд фактичне (приховане) виселення відбувається тоді, коли орендодавець не усуває істотну проблему, через що ви позбавлені змоги користуватися своїм житлом і проживати в ньому, та ви змушені виїхати.

### **Умови застосування:**

Ви можете бути звільнені від сплати орендної плати, якщо доведете всі такі обставини:

- дії або бездіяльність орендодавця спричинили серйозну проблему, яка перешкодила користуванню житлом і проживанню в ньому;
- ви повідомили орендодавця про цю проблему;
- ви надали орендодавцю достатньо часу на усунення проблеми до вашого виїзду;
- ви виїхали протягом обґрунтованого строку після того, як орендодавець не усунув серйозну проблему.

Перш ніж виїжджати, вам слід проконсультуватися з адвокатом. Якщо ви доведете факт такого виселення:

- ваш договір оренди вважатиметься припиненим (розірваним);
- ви не нестимете відповідальності за сплату орендної плати після виїзду;
- ви матимете право позиватися до орендодавця про відшкодування збитків, зокрема витрат на переїзд, різниці в орендній платі, витрат на адвоката та інших пов'язаних витрат.

### **Дії орендодавця для запобігання фактичному (прихованому) виселенню:**

- Орендодавці зобов'язані: уникати дій, що істотно перешкоджають орендарю користуватися житлом;
- забезпечувати безпеку та придатність житла для проживання;
- своєчасно реагувати на скарги орендарів, щоб уникнути юридичних і фінансових наслідків.

## **9. ПЕРЕВАЖНЕ ПРАВО ОРЕНДАРЯ НА ПРИДБАННЯ**

«Переважне право купівлі» (right of first refusal) означає, що ви отримуєте першочергову можливість викупити орендоване майно до того, як орендодавець продасть його сторонній особі.

#### **Умови застосування:**

- ви зазначені в договорі оренди як орендар;
- ви проживаєте в житловому об'єкті, що налічує 1, 2 або 3 помешкання, щонайменше шість місяців;
- орендодавець планує продати майно або отримує пропозицію про купівлю від третьої сторони.

Проте це правило не застосовується в певних ситуаціях, наприклад під час передачі права власності без продажу:

- члену сім'ї;
- підприємству, яке належить орендодавцю;
- на підставі судового рішення.

#### **Порядок повідомлення:**

Якщо орендодавець повідомляє вас про намір продати майно третій стороні, у цьому повідомленні необхідно також роз'яснити ваше право зробити пропозицію щодо купівлі.

- Ви маєте 30 днів із дати повідомлення, щоб зробити пропозицію щодо купівлі майна або відмовитися від неї.
- Якщо ваша пропозиція містить такі самі або кращі умови, ніж зазначені в повідомленні, орендодавець зобов'язаний її прийняти.
- Якщо ви відмовляєтеся подати пропозицію, орендодавець має право продати майно третій стороні.

У деяких місцевих юрисдикціях можуть діяти власні правила щодо переважного права орендаря на придбання або можливості викупу житла у випадках, не врегульованих законодавством штату.

(Стаття Кодексу штату Меріленд про нерухоме майно, розділ 8-119)

## **10. ЗАБОРОНЕНІ ДІЇ ОРЕНДОДАВЦІВ**

Дискримінація у сфері житла є незаконною згідно із законодавством штату та федеральним законодавством. Орендодавцям заборонено дискримінувати потенційних або дійсних орендарів за такими ознаками:

- расова приналежність;
- колір шкіри;
- релігійні переконання;

- стать;
- інвалідність;
- сімейний стан;
- наявність дітей чи піклування про неповнолітніх;
- сексуальна орієнтація;
- гендерна ідентичність;
- національне походження;
- джерело доходу;
- статус військовослужбовця чи ветерана.

У деяких місцевих юрисдикціях можуть діяти додаткові гарантії захисту від дискримінації.

Якщо інше не передбачено федеральним законом, орендодавцям, які мають у власності понад п'ять об'єктів оренди, заборонено публікувати оголошення про те, що вони не розглядають заявки осіб, які були заарештовані чи судимі за вчинення злочину.

#### **Дії у відповідь (помста):**

Орендодавець не має права вдаватися до помсти або погрожувати помстою за такі дії:

- добросовісна скарга на порушення договору оренди, порушення законодавства або неналежний стан орендованого житла;
- подання позову чи участь у судовому процесі за участю орендодавця;
- участь в організації орендарів;
- виклик поліції чи екстрених служб за адресою житла;
- надання орендодавцю інформації щодо проблем зі свинцевою фарбою.

Помстою вважаються, зокрема, такі дії:

- подання або погроза подати судовий позов проти вас;
- погрози повідомити правоохоронні органи про ваш імміграційний статус;
- підвищення орендної плати чи скорочення обсягу послуг для вас як орендаря (наприклад, відключення комунальних послуг);
- невиконання обов'язкового ремонту або припинення оренди.

Спроба отримати гроші, майно, виконані роботи, послуги чи будь-які інші цінності шляхом погроз повідомити правоохоронні органи про ваш імміграційний статус є злочином для будь-якої особи, включно з орендодавцями.

#### **Вимоги до повідомлення перед входом орендодавця до вашого житла:**

Якщо інше не передбачено договором оренди, ви маєте право на безперешкодне користування своїм житлом. Орендодавець має право заходити до вашого житла лише із законною метою: виконання необхідного ремонту, перевірка стану приміщення або показ житла потенційним орендарям.

- Орендодавець зобов'язаний письмово повідомити вас принаймні за 24 години до проведення перевірки або ремонту.
- Вхід до житла дозволено лише з понеділка до суботи, з 7:00 до 19:00, окрім надзвичайних ситуацій.
- Ви можете надати орендодавцю письмовий дозвіл зайти до вашого помешкання з попередженням менш ніж за 24 години.

У вашому договорі оренди можуть бути викладені детальніші правила, а в окремих місцевих юрисдикціях можуть діяти додаткові норми щодо доступу орендодавця до житла.

(Загальний звід законів США, розділ 42, параграфи 3601 та наступні; стаття Кодексу штату Меріленд про державне управління, розділи 20-101, 20-704 та 20-705; стаття Кодексу штату Меріленд про нерухоме майно, розділи 2-115, 8-2A-07, 8-204, 8-208.1 та 8-208.2; стаття Кодексу штату Меріленд про кримінальне право, розділ 3-701)

За певних обставин із правил захисту за цими законами діють винятки.

## 11. КОРИСНІ РЕСУРСИ

### **Управління у справах орендарів та орендодавців (Office of Tenant and Landlord Affairs)**

**Департамент житлового будівництва та розвитку громад штату Меріленд**

Вебсайт: [Управління у справах орендарів та орендодавців \(Office of Tenant and Landlord Affairs\)](http://dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs) (dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs)

Телефон: 855-511-3423

Телефонна підтримка надається вашою мовою

Адреса ел. пошти: [otla.dhcd@maryland.gov](mailto:otla.dhcd@maryland.gov)

На вебсайті Управління у справах орендарів та орендодавців розміщено додаткові навчальні матеріали, а його співробітники допомагають розібратися у правах орендарів і профільному законодавстві. Зокрема, на вебсайті є:

- контактні дані місцевих організацій безоплатної правової допомоги;
- контактні дані окружних служб захисту прав орендарів;
- контактні дані місцевих служб підтримки бездомних та програм житлової допомоги, якщо ви вже втратили житло;

- відповіді на поширені запитання для орендарів та орендодавців;
- інформаційні матеріали для орендарів та орендодавців;
- інструкції щодо того, як повідомити уповноважені органи про випадки дискримінації у сфері житла або про порушення орендодавцем федеральних законів, законів штату чи місцевих норм.

**Комісія штату Меріленд з громадянських прав (Maryland Commission on Civil Rights, MCCR)**

Вебсайт: [mccr.maryland.gov](http://mccr.maryland.gov)

Комісія MCCR розглядає скарги на дискримінацію у сфері житла.

**Програма штату Меріленд «Право на адвоката у справах про виселення» (Access to Counsel in Evictions, ACE)**

Контактна інформація: Телефонуйте за номером 211 або відвідайте вебсайт [Правова допомога в штаті Меріленд](http://LegalHelpMD.org) (LegalHelpMD.org)

Програма ACE надає безоплатну правову допомогу орендарям із відповідним рівнем доходу, яким загрожує виселення, а також тим, хто втратив або ризикує втратити житловий ваучер чи субсидію.

**Центри самодопомоги Окружного суду штату Меріленд (Maryland District Court Self-Help Centers)**

Контактні дані та графік роботи різняться залежно від місцезнаходження.

Вебсайт: [Центри правової допомоги Окружного суду \(District Court Help Centers\)](http://courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc) (courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc)

Якщо ви не можете прийти особисто, зателефонуйте для отримання допомоги за номером 410-260-1392.

Послуги, що надаються:

- центри самодопомоги підтримують орендарів у питаннях та справах між орендодавцями та орендарями, якщо їхні інтереси ще не представляє адвокат.
- Послуги надаються в чаті наживо, телефоном та під час особистого звернення у 10 відділеннях окружного суду.
- Орендарі можуть отримати допомогу в роз'ясненні судових документів, підготовці до засідань, заповненні судових бланків, підготовці до медіації та пошуку адвоката.

**Народна юридична бібліотека Меріленду (People's Law Library of Maryland)**

Вебсайт: [Народна юридична бібліотека Меріленду \(The People's Law Library of Maryland\)](http://peoples-law.org) (peoples-law.org)

Народна юридична бібліотека (People's Law Library) — це інформаційно-довідковий портал правової допомоги, адміністрування якого здійснює підрозділ судової системи

штату Меріленд. Вебсайт також підтримують неприбуткові організації Меріленда, які надають юридичну допомогу, адвокати pro bono (безоплатно) та юридичні факультети.

Послуги, що надаються:

- вебсайт містить загальну інформацію про законодавство для громадян, які самостійно представляють свої інтереси в суді.
- На порталі розміщено довідник організацій правової допомоги, які можуть посприяти у вирішенні ваших спорів у сфері цивільного права.