

ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

НУЖЕН ЛИ МНЕ АДВОКАТ?

В некоторых случаях корпорации и другие юридические лица – бизнесы – должны быть представлены адвокатом. Вы же не обязаны нанимать адвоката, хотя он может оказаться вам полезен.

ЧТО ПРОИСХОДИТ В СУДЕ?

В случае явки обеих сторон: суд выслушает позиции обеих сторон спора и вынесет решение. Если решение вынесено в пользу владельца, к нему может прилагаться ордер на возврат помещения в распоряжение владельца, а если оно лично вручается съёмщику, суд может также присудить выплату владельцу денежной суммы в размере арендной платы и расходов на ведение судебного дела.

В случае неявки владельца жилья: суд, скорее всего, прекратит судопроизводство по делу.

В случае неявки съёмщика жилья: суд, скорее всего, вынесет решение в пользу владельца жилья.

ЧТО МНЕ СЛЕДУЕТ ПРИНЕСТИ С СОБОЙ В СУД?

Вы должны принести с собой все доказательства вашей правоты, т.е. всё, подтверждающее ваши исковые требования или свидетельствующее в вашу пользу.

КАК ОБРАТИТЬСЯ С ПРОСЬБОЙ ОБ ОТСРОЧКЕ?

Вам следует обратиться с просьбой в письменной форме до даты судебного разбирательства, направить копию этой просьбы противоположной стороне и заверить эти действия в установленном порядке. Однако с просьбой об отсрочке можно обратиться к суду и в день судебного заседания.

КАК ПРОИСХОДИТ ПРОЦЕСС

ВЫСЕЛЕНИЯ?

В делах о неуплате арендной платы за жильё, если съёмщик не выплатил всю причитающуюся сумму арендной платы и издержек, установленную судом, съёмщик подлежит выселению. Если арендодатель получил судебное решение о праве владения, запрос на **предписание о восстановлении права владения должен быть подан в течение 60 дней после судебного решения или истечения периода отсрочки выселения.**

Вообще говоря, съёмщик может избежать выселения, уплатив всю причитающуюся сумму арендной платы и издержек в любое время до выселения. Это право известно под названием «право съёмщика на погашение».

Исключение: лишение права погашения:

если в течение предшествующих двенадцати (12) месяцев были вынесены три (3) предшествующих судебных решения (4 в городе Балтимор) о восстановлении права владения, суд может лишить съёмщика права погашения (т.е. отказать в праве погашения).

КАКОВЫ МОИ ПРАВА В СУДЕ ПРИСЯЖНЫХ?

Судопроизводство с привлечением суда присяжных осуществляется не в районном, а в окружном суде. Если сумма иска или имущественная доля съёмщика по договору аренды превышает 25 тыс. долл., любая из сторон может просить о рассмотрении дела судом присяжных. Просьбу о рассмотрении дела судом присяжных следует подавать в письменной форме. В делах об аренде жилья просьбу о рассмотрении дела в суде присяжных можно подавать не позднее первой явки сторон в районный суд.

КАК Я МОГУ ВЗЫСКАТЬ ДЕНЕЖНУЮ КОМПЕНСАЦИЮ ЗА УЩЕРБ?

Суд не будет заниматься взысканием причитающихся вам денег. Взыскание сумм возмещения ущерба, присуждённых вам по решению суда, – ваша обязанность. Более подробно этот вопрос рассмотрен в брошюре районного суда «Взыскание по решению суда» (DC-CV-060BR).

НУЖНА ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОМОЩЬ?

В Центрах помощи в судах штата Мэриленд работают квалифицированные адвокаты и они предоставляют краткие бесплатные юридические консультации по всем гражданским делам, включая дела, касающиеся судебных разбирательств между арендодателем и съёмщиком. Для получения дополнительной информации, пожалуйста, звоните по телефону 410-260-1392 или посетите веб-сайт mdcourts.gov/helpcenter

КАК ПОДАТЬ АПЕЛЛЯЦИЮ?

Каждая сторона имеет право на обжалование путём подачи апелляции по форме DC-CV-037. В делах о неуплате арендной платы за жильё апелляция должна быть подана не позднее четырех (4) рабочих дней с дня вынесения судебного решения. Во всех остальных делах о восстановлении права владения апелляция должна быть подана не позднее десяти (10) календарных дней с дня вынесения судебного решения. От суммы, являющейся предметом спора, зависит, станет ли рассмотрение апелляции новым судебным процессом (*de novo*) или продолжением уже начавшегося. Подача апелляции не означает автоматическую остановку выселения. Остановка выселения до рассмотрения апелляции окружным судом предоставляется при условии внесения залога, размер которого устанавливает суд.

ПОСРЕДНИЧЕСТВО: АЛЬТЕРНАТИВА

Бесплатное посредничество предлагает Программа внесудебного урегулирования споров (ADR), осуществляемая районным судом. Это менее официальный, трудоёмкий и дорогостоящий способ в сравнении с обращением в суд. Профессиональный посредник в сотрудничестве с обеими сторонами стремится найти решение проблемы и достичь взаимоприемлемых договорённостей. Если посредничество оказалось безуспешным, за вами всё равно сохраняется право на обращение в суд.

За более подробной информацией о судах штата Мэриленд и судопроизводстве в них просим обращаться к секретарю любого суда округа или штата или на веб-сайт судебной системы штата Мэриленд по адресу:

mdcourts.gov

Задача районного суда штата Мэриленд – осуществление справедливого и равного правосудия для всех, кто участвует в судопроизводстве в каждом суде.

Сведения, приведённые в этой брошюре, предназначены для информирования населения и не являются консультацией юриста. В текст этой брошюры в любое время могут быть внесены изменения без объявления об этом. Любое воспроизведение этого материала должно быть разрешено Канцелярией ответственного секретаря районного суда штата Мэриленд.

DC-CV-082BRRU (Rev. 10/2024) TR (08/2024)



Информация для
владельцев
жилья

Как
владельцы
жилья могут
разрешать
споры со
съёмщиками

ПРАВА И СРЕДСТВА ПРАВОВОЙ ЗАЩИТЫ ВЛАДЕЛЬЦА ЖИЛЬЯ

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Подача документов в суд:

Просим проследить за тем, чтобы все ваши документы были точными и разборчивыми. Вы должны предоставить подтверждение того, что недвижимость соответствует местным требованиям по лицензированию аренды, если это применимо. После первоначальной подачи документов вся последующая переписка с судом должна содержать номер дела и подтверждение того, что вы направили копию съёмщику. Местом подачи является округ, в котором находится жильё, являющееся предметом спора.

«Servicemembers Civil Relief Act» (Закон о судебной защите военнослужащих в гражданских делах):

Федеральное законодательство требует, чтобы в любых исковых требованиях против съёмщика жилья в подаваемых вами документах вы конкретно указали, находится ли каждый съёмщик на действительной воинской службе в армии США. Одним из источников такой информации является Информационный центр кадров Министерства обороны США: scra.dmdc.osd.mil/

За более подробной информацией обратитесь на веб-сайт судебной системы mdcourts.gov и пройдите по ссылке к закону «Servicemembers Civil Relief Act» (Закон о судебной защите военнослужащих в гражданских делах) по адресу mdcourts.gov/reference/scra

Вручение процессуальных документов: во всех случаях вызов в суд должен быть доставлен (вручён) съёмщику (ам).

Виды вручения:

1. Вывешивание и отправка по почте - шериф или констебль вывешивает документ или документы на видном месте (как правило, на дверях арендованного жилья), а также отправляет их копии почтой первого класса в адрес съёмщика.

2. Личное вручение – шериф или констебль лично вручает документ или документы съёмщику (ам). Как правило, вывешивание достаточно для вынесения решения о восстановлении права владения, но для решения о денежной компенсации необходимо личное вручение. Вы также можете организовать личное вручение в дополнение к вручению шерифом.

Примечания относительно выселения:

Выселение не разрешено производить в воскресные и праздничные дни. При нём должен присутствовать шериф или констебль. Хотя владелец жилья не отвечает за уведомление съёмщика о точном времени выселения, всё-таки следует сделать это, поскольку это даёт съёмщику возможность вывезти своё личное имущество. * Как только это личное имущество вывезено из помещения, ответственность за его сохранность несёт съёмщик.

(* Возможны исключения в соответствии с местным законодательством.)

Информацию об имеющихся средствах защиты домашних животных при выселении можно найти на сайте Министерства сельского хозяйства штата Мэриленд по адресу: mda.maryland.gov/Pages/Pets-and-eviction.aspx

НЕЗАКОННОЕ ВТОРЖЕНИЕ, ВОСПРЕЯТСТВОВАНИЕ ВХОДУ И ОТКЛЮЧЕНИЕ УСЛУГ ВЛАДЕЛЬЦЕМ ЖИЛЬЯ

1. Если владелец жилья входит в арендуемое помещение, не имея на то полномочий, съёмщик может обратиться в суд со следующими документами:

(а) Ходатайство о судебном запрете (DC-CV-001) против владельца жилья на основании договорного условия о спокойном проживании,
(б) Ходатайство о приказе о прекращении причинения беспокойства (DC-PO-001, DC-PO-001A и DC-PO-001S; более подробная информация приведена в брошюре CC-DC-DV-PO-001BR), или
(в) обвинение в совершении уголовного преступления.

2. Если владелец жилья незаконно не позволяет съёмщику входить в жильё или иным образом незаконно уменьшает объём получаемых съёмщиком услуг, съёмщик может иметь право на возобновление пользования жильём или на возмещение нанесённого ему денежного ущерба, гонораров адвокату и расходов (в зависимости от обстоятельств).

Конкретные права и средства правовой защиты

СЪЁМЩИК НЕ ПЛАТИТ ЗА ЖИЛЬЁ

Следует ли мне сделать что-либо перед подачей документов?

Да. Перед подачей искового заявления о неуплате арендной платы арендодатель обязан предоставить съёмщику письменное уведомление о намерении арендодателя подать исковое заявление в районный суд для восстановления права владения жилым помещением, если съёмщик не оплатит причитающуюся арендную плату в течение десяти (10) дней после предоставления съёмщику уведомления. Форма Уведомления о намерении подать исковое заявление об упрощенной процедуре выселения (DC-CV-115) доступна на веб-сайте: mdcourts.gov/district/forms.

Какие документы подавать: исковое заявление арендодателя для восстановления права владения арендованной недвижимостью (форма DC-CV-082).

Лицензирование: если в округе или его районе для сдачи жилья в аренду его владелец обязан иметь лицензию, он должен указать в ходатайстве данные лицензии и представить суду доказательства её наличия.

Предписание о восстановлении права владения: может быть подан не ранее чем через семь (7) рабочих дней после вынесения судебного решения.

Период апелляции: в течение четырех (4) рабочих дней с даты вынесения судебного решения.

Стояночные места для жилых автофургонов: порядок подачи документов аналогичен случаям обычной неуплаты за жильё, но установленные сроки другие. Период обжалования составляет два (2) дня с даты вынесения судебного решения; предписание о восстановлении права владения может быть подано не ранее, чем через пятнадцать (15) календарных дней после дня вынесения судебного решения. Более подробная информация приведена в форме DC-CV-082МН.

СЪЁМЩИК ОТКАЗЫВАЕТСЯ ВЫЕЗЖАТЬ

Какие документы следует подавать: исковое заявление и вызов в суд съёмщика-должника (форма DC-CV-080).

Следует ли мне сделать что-либо перед подачей документов?

Да. Вы обязаны вручить съёмщику письменное уведомление об освобождении жилья. В общем случае вы должны дать уведомление: (1) не менее чем за семь (7) дней до истечения срока понедельной аренды жилья с письменным договором аренды, или за 21 день до истечения срока понедельной аренды жилья без письменного договора аренды; (2) не менее чем за 60 дней до истечения срока аренды для установленного срока, превышающего одну (1) неделю или помесячного договора аренды; (3) за 90 дней до истечения годового договора аренды.

СЪЁМЩИК НАРУШАЕТ ДОГОВОР АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ

Какой документ подавать: исковое заявление и вызов в суд съёмщика-нарушителя договора аренды жилья (форма DC-CV-085).

Следует ли мне сделать что-либо перед подачей документов?

Да. Вы должны вручить письменное уведомление со сроком действия 30 дней о том, что съёмщик нарушает договор аренды и что владелец жилья желает восстановить своё право владения жильём (за 14 дней, если это нарушение составляет очевидную и неизбежную опасность нанесения серьёзного вреда).

ЖИЛЕЦ (не являющийся съёмщиком) ОТКАЗЫВАЕТСЯ ОСВОБОДИТЬ ЖИЛЬЁ

Какой документ подавать: исковое заявление о незаконном удержании (DC-CV-089) или доверительном распоряжении недвижимым имуществом (DC-CV-109).

Следует ли мне сделать что-либо перед подачей документов?

Нет.
Примечание: исковые требования о неправомерном удержании имущества или доверительном распоряжении имуществом не являются судебными спорами между арендодателем и съёмщиком. Лицо, неправомерно распоряжающееся жильём, не является съёмщиком. НЕ подавайте документы также, если ведётся судебное разбирательство между арендодателем и съёмщиком.