

# 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 арендодателя:** суд, скорее всего, прекратит судопроизводство.

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

**Информацию о возможностях защиты домашних животных при выселении можно найти на веб-сайте Министерства сельского хозяйства штата Мэриленд по адресу:**

[mda.maryland.gov/Pages/Pets-and- eviction.aspx](http://mda.maryland.gov/Pages/Pets-and- eviction.aspx)

## КАКОВЫ МОИ ПРАВА В СУДЕ ПРИСЯЖНЫХ?

Судопроизводство с привлечением суда присяжных осуществляется не в районном, а в окружном суде. Если сумма иска превышает \$25 000 или имущественная доля съёмщика по договору аренды превышает \$25 000, 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 ПОДАТЬ ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ О ДИСКРИМИНАЦИИ В ЖИЛИЩНЫХ ВОПРОСАХ?

Исковые заявления о дискриминации в жилищных вопросах рассматриваются Министерством жилищного хозяйства и городского развития США (HUD).

### НУЖНА ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОМОЩЬ?

В Центрах помощи в судах штата Мэриленд работают квалифицированные адвокаты, которые 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](http://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 4 рабочих дней со дня вынесения судебного решения. Во всех остальных делах о восстановлении права владения апелляция должна быть подана не позднее 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 графства или штата или на веб-сайт судебной системы штата Мэриленд по адресу:

[mdcourts.gov](http://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-082TBRRU (Rev. 10/2024) TR (08/2024)



Информация для  
съёмщиков

Как  
арендодатели  
могут  
разрешать  
споры со  
съёмщиками

# ПРАВА И СРЕДСТВА СУДЕБНОЙ ЗАЩИТЫ СЪЕМЩИКА

## Подача документов в суд

Просим проследить за тем, чтобы все ваши документы были точными и разборчивыми. После первоначальной подачи документов вся последующая переписка с судом должна содержать номер дела и подтверждение того, что вы направили копию арендодателю. Местом подачи является округ, в котором находится жильё, являющееся предметом спора.

## Конкретные проблемы и средства правовой защиты

### АРЕНДОДАТЕЛЬ УТВЕРЖДАЕТ, ЧТО СЪЁМЩИК НЕ ПЛАТИТ ЗА ЖИЛЬЁ

#### Права съёмщика

Перед подачей искового заявления о неуплате арендной платы арендодатель обязан предоставить съёмщику письменное уведомление о намерении арендодателя подать иски в районный суд для восстановления права владения жилым помещением, если съёмщик не оплатит причитающуюся арендную плату в течение 10 дней после предоставления съёмщику уведомления.

Уведомление может быть отправлено (1) обычной почтой первого класса; (2) прикреплено к двери помещения; или (3) по выбору съёмщика доставлено либо с помощью электронной почты, текстовым сообщением, либо электронным порталом съёмщика. По вашему запросу арендодатель должен незамедлительно предоставить вам детализированный перечень доходов и расходов (бухгалтерская книга арендной платы), показывающий, как арендодатель определил сумму, которую, по его утверждению, вы должны.

На слушании вы можете оспорить, предоставил ли вам арендодатель требуемое уведомление.

### СЕРЬЕЗНЫЕ ПРОБЛЕМЫ СО ЗДОРОВЬЕМ ИЛИ БЕЗОПАСНОСТЬЮ

**Что подавать:** Жалоба на уклонение от уплаты арендной платы/нарушение гарантии пригодности жилья (DC-CV-083). **Примечание:** Вы также можете использовать серьезную проблему здоровья или безопасности в качестве защиты, если ваш арендодатель возбуждает против вас дело о **неуплате арендной платы**. Приведенная ниже информация, касающаяся уведомления и того, что вы должны доказать, по-прежнему применима.

**Что это охватывает?** Состояния и дефекты, которые представляют опасность пожара или серьезную и существенную угрозу жизни, здоровью или безопасности жильцов, включая помимо прочего:

- (1) отсутствие отопления, освещения, электричества, горячей или холодной воды, за исключением случаев, когда съёмщик несет ответственность за их оплату, и их отсутствие является прямым результатом неуплаты съёмщиком за них,
- (2) отсутствие надлежащего удаления сточных вод,
- (3) грызуны в двух или более жилых помещениях,
- (4) строительный дефект, представляющий серьезную и существенную угрозу физической безопасности, или
- (5) состояние, создающее опасность для здоровья или пожара в жилом помещении.

**Незначительные дефекты**, которые не представляют опасности для здоровья или безопасности, не охватываются.

#### Следует ли мне сделать что-либо перед подачей документов?

Да. Вы должны вручить арендодателю **уведомление о дефекте(дефектах) или состоянии(состояниях):**

- (1) заказным почтовым отправлением с перечислением состояний или дефектов,
- (2) фактическим уведомлением о дефектах или состояниях или (3) уведомлением от государственного учреждения с указанием заявленных состояний или дефектов.

#### Что я должен доказать?

- (1) Наличие охватываемого состояния или дефекта,
- (2) уведомление арендодателя, (3) арендодателю было предоставлено разумное время для выполнения ремонта(ремонтов) [по закону более 30 дней считается разумным], и (4) арендодатель не сделал этого.

#### Что может сделать суд?

Если съёмщик добьется успеха, суд может выполнить одно или несколько из следующих действий: (1) приказать арендодателю произвести ремонт, (2) уменьшить причитающуюся арендную плату, (3) распорядиться, чтобы арендная плата была выплачена на счет условного депонирования суда, а не арендодателю, или (4) расторгнуть договор аренды.

### АРЕНДОДАТЕЛЬ ОТКАЗЫВАЕТСЯ ВЕРНУТЬ ЗАЛОГ

**Какой документ подать:** иски в районный суд (DC-CV-001). Обратите внимание, что вы должны лично вручить документ арендодателю.

#### Следует ли мне сделать что-либо перед подачей документов?

Нет.

#### Что я должен доказать?

(1) Договор аренды прекратил действовать и (2) арендодатель без разумных оснований не вернул какую-либо часть залога плюс начисленные проценты в течение 45 дней после прекращения аренды.

#### Права съёмщика:

(1) Вы имеете право присутствовать при инспекции помещения на предмет ущерба при условии, что вы уведомили по заказным почтовым отправлением не менее чем за 15 дней о своем намерении переехать, дате переезда и своем новом адресе.

(2) Арендодатель должен отправить вам уведомление обычной почтой первого класса по последнему известному адресу съёмщика в течение 45 дней после прекращения аренды, с письменным перечнем заявленного ущерба и фактически понесенных расходов.

**Что я могу получить?** До 3-кратной величины неправомерно удержанной суммы плюс обоснованный гонорар адвоката.

### НАРУШЕНИЕ ДОГОВОРНОГО УСЛОВИЯ О СПОКОЙНОМ ПРОЖИВАНИИ

**Какой документ подать:** иски в районный суд о нарушении договорного условия о спокойном проживании (DC-CV-001, бланк искового заявления в районный суд).

Договорное условие о спокойном проживании означает, что арендодатель должен предотвращать нарушения вашего спокойного проживания в арендуемой недвижимости, которые он/она имеет возможность и полномочия предотвращать.

**Примечание:** суд может потребовать, чтобы вы предварительно уведомили арендодателя о проблеме и предоставили арендодателю разумную возможность исправить ее.

### НЕЗАКОННОЕ ВТОРЖЕНИЕ, ВОСПРЕпятСТВОВАНИЕ ВХОДУ И ОТКЛЮЧЕНИЕ УСЛУГ ВЛАДЕЛЬЦЕМ ЖИЛЬЯ

1. Если арендодатель входит в арендуемое помещение, не имея на то полномочий, вы можете подать в суд следующие документы:

- (a) иски в районный суд о нарушении договорного условия о спокойном проживании (DC-CV-001, бланк искового заявления в районный суд), или
- (b) ходатайство о приказе о прекращении причинения беспокойства (DC-PO-001, DC-PO-001A, DC-PO-001S; смотрите брошюру CC-DC-DV-PO-001BR для дополнительной информации), или
- (c) обвинение в преступном нарушении неприкосновенности.

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 возмещение пользования жильём или на возмещение нанесённого ему денежного ущерба, гонораров адвокату и расходов (в зависимости от обстоятельств).

### ЗАЩИТА ПРОТОКОЛОВ

Для дел, поданных 1 августа 2024 года или позже, районный суд изымет все судебные протоколы, если по этому делу не будет вынесено решение о праве владения. Для дел, поданных 1 октября 2024 года или позже, если по этому делу было вынесено решение о праве владения, вы можете ходатайствовать перед судом об изъятии протоколов по делу, если прошло не менее двенадцати (12) месяцев с момента окончательного решения по этому делу, и вы воспользовались правом выкупа, выплатив все просроченные суммы в любое время до выселения. Для дел, поданных 1 октября 2024 года или позже, вы можете подать ходатайство о защите, если у вас есть веские причины для защиты.