

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 иски и 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

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

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

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 исковое заявление 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: исковое заявление 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: исковое заявление 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) исковое заявление 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.