



# Содружество Massachusetts

## Департамент общественного здравоохранения (Department of Public Health)

### Уведомление о законных правах и обязанностях жильцов

Настоящий документ описывает некоторые правовые возможности, которые могут возникнуть у вас, если владелец недвижимости, в которой вы проживаете, не исправил определенные проблемы в доме в соответствии с Жилищным кодексом штата (105 CMR 410.000). Настоящий текст не является юридической консультацией. Посоветуйтесь с юристом, прежде чем принимать решение о приостановке выплаты арендной платы или других действиях, описанных в настоящем документе.

#### **Правила обеспечения безопасности и охраны здоровья для арендного жилья**

Арендуемое жилье в штате Massachusetts должно соответствовать минимальным стандартам по защите здоровья, обеспечению безопасности и благополучия жильцов. Эти минимальные стандарты штата устанавливают Жилищный кодекс, [105 CMR 410.000](#) и *Минимальные стандарты пригодности для проживания людей (Санитарные нормы штата, глава II)*. [Программа коммунальной гигиены \(Community Sanitation Program, CSP\)](#) Бюро климата и санитарного состояния окружающей среды Департамента общественного здравоохранения штата Massachusetts отвечает за выпуск стандартов, но внедрение осуществляется местными департаментами здравоохранения.<sup>1</sup> В рамках программы CSP осуществляется работа с местными департаментами здравоохранения и общественностью для обучения и предоставления технической помощи в связи с нормами Жилищного кодекса. Дополнительные сведения см. на сайте [mass.gov/lists/housing-community-sanitation](http://mass.gov/lists/housing-community-sanitation).

#### **Ваши обязанности по обеспечению безопасности и охраны здоровья в доме**

В Жилищном кодексе также прописаны требования, обязательные для исполнения лицами, проживающими в арендованных домах или квартирах. Для устранения некоторых проблем, таких как наличие вредителей и плесени или загромождение выходов, могут потребоваться совместные усилия владельцев и жильцов. Например, жильцам необходимо убедиться, что они не оставляют пищу или отходы, которые могут привлечь вредителей, или что их вещи не загромождают путь к выходу. Если местный департамент здравоохранения проводит инспекцию, по вашему запросу или по другой причине, его сотрудники могут указать вам на необходимость исправления некоторых недочетов. Местный департамент здравоохранения может выписать вам ордер на исправление этих недостатков с указанием срока.

#### **Ваши права на безопасность и охрану здоровья в доме, а также защиту от мер возмездия**

Если вы считаете, что в вашем доме небезопасно или санитарные условия неприемлемы, что может являться нарушением Жилищного кодекса, вы должны прежде всего сообщить об этом своему домовладельцу. Если домовладелец не решает эти проблемы должным образом, вам следует обратиться в местный департамент здравоохранения. Департамент проведет бесплатную инспекцию дома и выдаст вашему домовладельцу ордер на устранение нарушений Жилищного кодекса. Информацию, относящуюся к вашему местному департаменту здравоохранения, можно получить, позвонив в администрацию вашего города или поселка или посетив веб-сайт администрации. Список веб-сайтов администраций городов или поселков приведен на странице [mass.gov/lists/massachusetts-city-and-town-websites](http://mass.gov/lists/massachusetts-city-and-town-websites).

**Ваш домовладелец не имеет права поднимать вам арендную плату или пытаться выселить вас из-за жалобы на нарушения, направленной ему или в местный департамент здравоохранения. Такие неправомерные действия называются «меры возмездия», и вы имеете право подать в суд на домовладельца, если они применяются к вам и вы подали жалобу в письменной форме (M.G.L. пол. 186, разд. 18 и пол. 239, разд. 2A).**

<sup>1</sup> В зависимости от города или поселка, в котором вы проживаете, эта организация может называться местным санитарным управлением (Board of Health, ВОН), местным органом управления здравоохранением или службой инспекционного надзора. Это местные власти, ответственные за применение стандартов, прописанных в кодексе.

## Ваши права на слушание дела

Вы можете запросить слушание в присутствии сотрудников местного санитарного управления. Это необходимо сделать в письменном виде и в сроки, указанные ниже. Если вы вовремя отправите запрос в местный департамент здравоохранения, слушание пройдет в течение 14 календарных дней. **Если вы не сделаете письменный запрос в указанные ниже сроки, вы потеряете право на слушание.** В следующей таблице представлены причины, по которым вы можете запросить слушание, и сроки, в которые необходимо отправить запрос.

Причина, по которой можно запросить слушание	Количество дней для отправки запроса в письменном виде
Ваш дом не был проинспектирован местным департаментом здравоохранения	<b>30 дней</b> со дня обращения в департамент здравоохранения
Инспектор не обнаружил нарушений, которые, по вашему мнению, существуют	<b>30 дней</b> с последней инспекции департаментом здравоохранения
Инспектор не составил ордер, предписывающий устранить нарушения	<b>30 дней</b> с последней инспекции департаментом здравоохранения
Инспектор не проследил за соблюдением ордера на устранение нарушений	<b>45 дней</b> с момента получения владельцем ордера на устранение нарушений

В течение **пяти дней** после слушания местный департамент здравоохранения должен выпустить окончательное решение по вашей жалобе (105 CMR 410.840). Если вы не согласны с решением или любым заявлением в процессе, вы можете направить апелляцию в Жилищный суд.

### Варианты действий, если владелец не устраняет нарушения

Если домовладелец не устраняет нарушения Жилищного кодекса в вашем доме, у вас есть несколько вариантов действий, перечисленных ниже. Это не исчерпывающий список действий, а самые часто принимаемые арендаторами и жильцами меры в подобных ситуациях. Прежде чем принимать правовые меры, обратитесь к адвокату, чтобы защитить свои права. Если вы не можете оплатить услуги адвоката, **вы можете иметь право на получение бесплатных услуг юридической помощи.** Перейдите на сайт [masslrf.org](http://masslrf.org) и изучите доступные вам варианты бесплатных юридических консультаций. Дополнительная информация о ваших законных правах и обязанностях в ситуациях, когда ваш домовладелец не фиксирует нарушения Жилищного кодекса, представлена на странице [masslegalhelp.org/legal-tactics](http://masslegalhelp.org/legal-tactics) или на сайте [madeuptocode.org](http://madeuptocode.org).

#### Вариант 1. Обратиться в суд

Если домовладелец не устраняет нарушения, которые местный департамент здравоохранения предписал ему устранить, или вы считаете, что в доме есть проблемы, которые могут являться нарушением Жилищного кодекса, вы также можете запросить, чтобы суд вашего региона обязал домовладельца устранить нарушения.

Чтобы оформить жалобу, обратитесь к секретарю суда по жилищным вопросам или районного суда в своем регионе. Ближайший к вам суд по жилищным вопросам или районный суд указан на страницах [mass.gov/orgs/housing-court/locations](http://mass.gov/orgs/housing-court/locations) или [mass.gov/orgs/district-court/locations](http://mass.gov/orgs/district-court/locations). Эти суды работают с делами, касающимися жилой недвижимости и включающими вопросы выселения, повреждения имущества и применения Жилищного кодекса. Если вам нужна помощь в составлении жалобы, вы можете обратиться в центры судебной службы, указанные на странице [mass.gov/info-details/learn-about-court-service-centers](http://mass.gov/info-details/learn-about-court-service-centers).

Вы можете запросить, чтобы суд предписал домовладельцу следующее.

**Устранить нарушение.** Вы или местный департамент здравоохранения можете отправить петицию в суд по жилищным вопросам или районный суд с запросом предписания владельцу об устранении нарушений Жилищного кодекса (M.G.L. пол. 111, разд. 127 A, C); **и/или**

**Возместить выплаченную вами арендную плату.** Вы можете подать жалобу с запросом о возмещении домовладельцем полной или частичной суммы арендной платы, которую вы передали ему за время, когда существовало нарушение Жилищного кодекса. Вы можете заявить: 1) о нарушении гарантии приспособленности к длительному проживанию людей; 2) о нечестных и мошеннических действиях (M.G.L. пол. 93A) или о том и другом.

Чтобы заявить об обоих нарушениях, вы должны доказать, что в вашем доме имелись нарушения Жилищного кодекса и что владелец знал о них и не устранил. Нарушение гарантии пригодности для проживания может также быть заявлено со стороны местного департамента здравоохранения.

## Вариант 2. Удерживать арендную плату до момента устранения нарушений

Если ваш домовладелец не устраняет *определенные* нарушения Жилищного кодекса, вы, возможно, сможете удержать полную или частичную сумму арендной платы до момента выполнения домовладельцем ремонта (M.G.L. пол. 239, разд. 8A). **Отложите деньги, которые вы удерживаете из арендной платы.** Судья может потребовать от вас вернуть эту сумму, полностью или частично. Если такое требование поступит, и у вас не будет достаточных средств, вас могут выселить. Если вы удерживаете арендную плату, и ваш домовладелец пытается выселить вас из дома, вы должны, в качестве минимального требования, доказать следующее:

- нарушения могут угрожать здоровью, безопасности или благополучию арендатора или жильца, либо наносить ему материальный ущерб;<sup>2</sup>
- владелец арендованной вами недвижимости знал об этих нарушениях до того момента, как вы начали удерживать арендную плату;
- вы не способствовали появлению нарушений.

## Вариант 3. Выполнить ремонт самостоятельно

Закон штата позволяет вам использовать средства арендной платы для возмещения расходов на определенные виды ремонта (M.G.L. пол. 111, разд. 127L) и не передавать эти средства домовладельцу в счет арендной платы. Вы не можете удерживать сумму, превышающую 4-месячную арендную плату, за период в 12 месяцев, чтобы возмещать затраты на ремонт. Если вы удерживаете полную или частичную арендную плату для возмещения расходов на ремонт и ваш домовладелец пытается выселить вас из дома, вы должны доказать следующее:

- местный департамент здравоохранения или суд определил, что нарушения могут угрожать здоровью, безопасности или благополучию проживающего арендатора, либо наносить ему материальный ущерб<sup>2</sup>;
- на имя домовладельца выпущен ордер, предписывающий устранить эти нарушения;
- владелец не начал выполнение ремонта (и не подписал контракт на работы) в течение 5 дней после получения ордера на устранение нарушений и не завершил ремонт в течение 14 дней после получения уведомления о нарушениях.

## Вариант 4. Досрочно разорвать договор аренды и переехать

При определенных условиях вы можете разорвать договор лизинга или аренды и переехать в течение разумно необходимого времени. Обратитесь к юристу, чтобы подробнее узнать об этом варианте действий. Если вы не можете оплатить услуги адвоката, **вы можете иметь право на получение бесплатных услуг юридической помощи.** Перейдите на сайт [masslrf.org](http://masslrf.org) и изучите доступные вам варианты бесплатных юридических консультаций.

---

<sup>2</sup> Это серьезные нарушения, такие как отсутствие отопления, горячей воды, электричества или газа, либо заблокированные выходы;