

# 2019 Зміни до законів Вашингтону щодо власників збірних та мобільних будинків

---



**Шановні власники збірних будинків та ділянок для їх розміщення, прочитайте наступне!**

Закони щодо власників збірних будинків, які орендують місце для їх розміщення, а також процес примусового виселення у 2019 році зазнали значних змін. Зміни набрали чинності 28 липня 2019 року.

## Про що ви дізнаєтеся, прочитавши цю публікацію?

- Основні зміни до законів
- Де отримати додаткову інформацію

## Що говорить закон?

Закони штату Вашингтон називаються **Збірка законів штату Вашингтон зі змінами та доповненнями** (англ. Revised Code of Washington або RCW).

Найважливіші закони, що захищають права власників мобільних будинків, розміщених на ділянках для розміщення збірних та мобільних будинків, наведені в законі RCW 59.20, який називається «**Закон про орендодавців-власників ділянок та орендарів-власників збірних та мобільних будинків**» (англ. Manufactured / Mobile Home Landlord-Tenant Act або MHLTA). Процес примусового виселення (незаконне утримування власності) регулюється законом RCW 59.12. Обидва закони зазнали значних змін в 2019 році.

- **Власники мобільних будинків матимуть більше часу (14 днів), щоб оплатити прострочену оренду.**

До цього часу якщо власник мобільного будинку, який орендував місце для його розміщення, прострочував орендну плату за місце для розміщення свого будинку та/або інші платежі, зазначені в договорі оренди, (навіть на один день), власник ділянки, де розміщувався такий будинок, міг надати орендареві повідомлення з вимогою протягом 5 днів сплатити борг або звільнити місце. Якщо орендар не міг сплатити весь борг за оренду місця та/або інші платежі протягом 5 днів,

орендодавець міг подати позов до нього про примусове звільнення місця для розміщення будинку. Орендодавець не повинен був приймати часткові платежі або погоджуватись на платіжні плани.

Тепер якщо орендар прострочить сплату орендної плати за місце та/або інші платежі на один день, орендодавець повинен буде надати йому повідомлення з вимогою протягом **14 днів сплатити борг або звільнити місце для розміщення будинку**. Після цього орендар матиме 14 днів, щоб сплатити борг за оренду місця та/або інші платежі. Потім орендодавець зможе подати позов про примусове звільнення місця для розміщення будинку.

З вас також може бути стягнуто плату за прострочку, якщо ви не сплатите орендну плату на вказану дату.

➤ **Більше власників мобільних будинків зможуть сплатити борг і залишитися в своєму будинку.**

Раніше у випадку подання позову про примусове звільнення місця для розміщення будинку більшість власників мобільних будинків не могли залишитися, навіть якщо вони могли заплатити орендодавцеві весь борг за оренду місця для розміщення свого будинку, штрафи за затримку оплати та гонорар адвоката, які вони були винні. Тепер, більше власників мобільних будинків зможуть сплатити плату за оренду місця для розміщення свого будинку, яку вони заборгували. Більше власників мобільних будинків зможуть заплатити, щоб уникнути примусового виселення та бездомності.

Власники мобільних будинків матимуть можливість сплатити борг навіть після подачі позову про примусове звільнення місця для розміщення будинку. Сума боргу може бути збільшена на розмір штрафу за прострочку оплати, судових витрат та/або гонорару адвокату.

Також судді тепер можуть виносити більш гнучкі рішення і створювати платіжні плани, які працюють як на користь власників мобільних будинків, так і на користь орендодавців. Більше власників мобільних будинків зможуть сплатити прострочені платежі, скориставшись платіжними планами, і матимуть більше часу на звернення за допомогою до благодійних організацій та інших установ, щоб сплатити борг орендодавцям (навіть власники мобільних будинків, що орендують місце для розміщення свого будинку на один місяць).

➤ **Повідомлення з вимогою приведення оренди у відповідність до її умов надаватиметься щонайменше за 20 днів**

Раніше, якщо орендодавець вважав, що ви порушуєте умови оренди або правила розміщення на ділянці, він міг надати вам повідомлення з вимогою привести протягом 15 днів оренду у відповідність до її умов або звільнити місце для розміщення будинку. Тепер таке повідомлення повинне надаватися щонайменше за 20 днів.

➤ **Орендодавці, які змінюють більшість правил розміщення на ділянці, повинні надати повідомлення про такі зміни щонайменше за 30 днів, а також надати 3-місячний пільговий період.**

Якщо ваш орендодавець хоче змінити більшість правил розміщення на ділянці (які не включені до договору оренди місця для розміщення будинку), він повинен надати вам письмове повідомлення про такі зміни за 30 днів.

Після завершення 30-денного періоду після надання повідомлення, у вас ще є 3-місячний «пільговий період», щоб виконати нові правила розміщення на ділянці. Якщо ви порушуєте нові правила протягом «пільгового періоду», орендодавець повинен надати вам лише попередження (а не повідомлення з вимогою привести протягом 20 днів оренду у відповідність до її умов або звільнити місце для розміщення будинку).

Для внесення змін до правил розміщення на ділянці, що стосуються домашніх тварин, дітей, що проживають з орендарями, або рекреаційних об'єктів, орендодавець повинен надати 6-місячний термін для виконання правил, перш ніж надати повідомлення про припинення оренди на основі нового правила.

➤ **У більшості випадків орендодавці не можуть вимусити вас платити більше за комунальні послуги, не знизивши орендну плату.**

Якщо за умовами оренди комунальні послуги включені в розмір орендної плати за місце для розміщення будинку, а орендодавець хоче відокремити комунальні послуги від орендної плати в середині терміну оренди, то орендодавець повинен знизити орендну плату на суму збільшення плати за комунальні послуги.

- **У більшості випадків орендодавці повинні надати 120 днів на продаж збірного будинку після виселення.**

Якщо вас примусово виселили, ваш орендодавець повинен надати вам не менше 120 днів на продаж вашого збірного будинку на місці, за умови що ви продовжуєте сплачувати орендну плату за місце для його розміщення після виселення і сплатите будь-яку прострочену заборгованість за оренду, розумні гонорари адвокатам і судові витрати, коли продасте свій збірний будинок.

- **Орендодавці повинні надати вам історію оренди місця для розміщення будинку за 5 років.**

Орендодавці тепер повинні включати точну 5-річну історію оренди місця в будь-який письмовий договір оренди місця для розміщення будинку. Ви повинні мати змогу запросити копію такої історії у вашого орендодавця.



### **Попередження!**

Закони, що стосуються орендодавців-власників ділянок та орендарів-власників мобільних будинків, можуть бути складним, особливо відразу після внесення істотних змін, таких як ці зміни.

Ця публікація надає лише огляд основних змін. Орендодавці та орендарі повинні знати, що існують деякі важливі винятки з цих законів!

Детальніше читайте на сайті [WashingtonLawHelp.org](http://WashingtonLawHelp.org).

---

Ця публікація надає загальну інформацію про ваші права та обов'язки. та не замінює конкретних юридичних консультацій. Ця інформація дійсна станом на липень 2019 року.

© 2019 Northwest Justice Project — 1-888-201-1014.

(Дозвіл на копіювання та розповсюдження надається мережі Alliance for Equal Justice та фізичним особам лише для використання в некомерційних цілях.)