

# **Ваши права, как арендатора жилплощади в штате Вашингтон**



**Март 2013 г.**



**Northwest Justice Project**

<b>Раздел 1. Введение .....</b>	<b>1</b>
A. Кому полезна эта брошюра? .....	1
B. В чем назначение этой брошюры? .....	1
C. Слова и выражения, о которых следует знать.....	2
<b>Раздел 2. Перед вселением .....</b>	<b>2</b>
A. Что следует сделать перед тем, как арендовать жилье? .....	2
B. Договоры об аренде различных типов .....	3
1. <i>Договоры о ежемесячной аренде жилплощади</i> .....	4
2. <i>Договоры об аренде жилплощади на срок</i> .....	4
C. Может ли арендодатель предусматривать, по своему усмотрению, любые правила в договоре об аренде? .....	4
D. Задатки и другие сборы .....	5
E. Что такое «сбор за проверку»? .....	5
F. Что такое «гарантийный задаток» или «залоговый взнос»?.....	6
G. Обязан ли арендодатель возвращать вам гарантийный задаток? .....	7
H. Обязан ли арендодатель заплатить вам проценты, начисленные на внесенный вами гарантийный задаток, при возвращении задатка?.....	7
I. Что такое «залог в счет повреждения имущества»? .....	7
J. Может ли арендодатель использовать ваш гарантийный задаток или залог в счет повреждения имущества с целью возмещения стоимости текущего ремонта? .....	7
K. Когда арендодатель обязан вернуть ваш гарантийный задаток или залог в счет повреждения имущества?.....	8
L. Что можно сделать в том случае, если арендодатель не возвращает ваш задаток?.....	8
M. Мой арендодатель утратил право выкупа недвижимости (foreclosure). Смогу ли я получить назад свой гарантийный задаток?.....	8
N. Что такое «сбор за уборку»? .....	8
O. Что такое «сбор за обработку заявки» или «сбор за резервирование»? (RCW 59.18.253).....	9
P. Что такое «аванс в размере последней месячной арендной платы»? .....	9
Q. Что такое «контрольный перечень результатов проверки состояния жилплощади»? Следует ли мне получить такой документ?.....	9
R. Что, если вы обнаружите повреждения впоследствии?.....	10

<b>Раздел 3. Проживание на арендуемой жилплощади.....</b>	<b>10</b>
A. Обязанности арендодателя (RCW 59.18.060, за исключением случаев, отмеченных особыми ссылками).....	10
B. Обязанности арендатора жилплощади (RCW 59.18.130) .....	12
C. Что, если арендодатель желает внести изменения в договор об аренде или повысить арендную плату? .....	13
1. <i>Договоры о ежемесячной аренде жилплощади</i> .....	13
2. <i>Договоры об аренде на срок</i> .....	13
D. Что происходит в случае продажи собственности? .....	13
E. Когда арендодатель имеет право посещать арендуемую вами жилплощадь? (RCW 59.18.150) .....	14
F. Что следует делать в том случае, если арендуемая вами жилплощадь нуждается в ремонте? .....	15
G. Можете ли вы отказаться вносить арендную плату, если ваш арендодатель не выполнит необходимый ремонт? .....	18
H. Незаконные действия арендодателя.....	18
1. <i>Недопущение к жилплощади (RCW 59.18.290)</i> .....	18
2. <i>Отключение коммунальных систем (RCW 59.18.300)</i> .....	18
3. <i>Удержание вашего имущества</i> .....	18
4. <i>Сдача в аренду отчужденной или предназначенной к сносу собственности</i> .....	19
5. <i>Меры возмездия по отношению к вам (RCW 59.18.240)</i> .....	19
<b>Раздел 4. Выезд.....</b>	<b>20</b>
A. Должны ли вы предупреждать арендодателя о своем намерении выехать?.....	20
1. <i>В случае заключения договора о ежемесячной аренде жилплощади</i> ..	20
2. <i>В случае заключения договора об аренде на срок</i> .....	21
B. Возвращение задатка .....	21
C. Выселение .....	21
D. Может ли арендодатель потребовать вашего выселения без определенной причины? .....	22
E. По каким причинам арендодатель может заставить вас выехать?.....	23
1. <i>В связи с тем, что вы не вносите арендную плату.</i> .....	23
2. <i>В связи с несоблюдением условий договора об аренде</i> .....	23
3. <i>В связи с некоторыми другими видами деятельности.</i> .....	23

F.	Что произойдет, если вы продолжаете проживать на жилплощади после истечения срока, указанного в уведомлении?.....	24
G.	Что вам следует делать, если вы получите повестку и жалобу на незаконное удержание помещения? .....	24
H.	Что такое «Извещение о явке в суд»? Как его написать?.....	24
I.	Что такое «Ответ»? Как его написать?.....	25
J.	Как представляют «Извещение о явке в суд» и «Ответ»?.....	26
K.	Что, если повестка обязывает вас передать арендную плату суду? .....	26
L.	Как узнать, обязан ли я явиться в суд? .....	26
M.	Что такое «приказ о реституции»?.....	27
N.	Может ли арендодатель физически заставить вас покинуть жилплощадь? .....	27
O.	Как получить дополнительные сведения о выселении (о «пресечении незаконного удержания имущества»)? .....	27
<b>Раздел 5. Покинутая жилплощадь.....</b>		<b>27</b>
A.	Когда считается, что арендатор покинул жилплощадь? .....	27
B.	Сколько времени арендодатель обязан ждать перед тем, как продать ваше имущество? .....	28
C.	Что произойдет с моими задатками, если я покину арендуемую жилплощадь? .....	28
D.	Относится ли закон «О владельцах и арендаторах жилья» ко всем арендаторам жилплощади? .....	28
E.	Как получить дополнительную информацию? .....	29

## Раздел 1. Введение

### А. Кому полезна эта брошюра?

Информация, содержащаяся в этой брошюре, относится к большинству жителей штата Вашингтон, арендующих место проживания (жилплощадь). Мы называем их «арендаторами жилплощади».

Взаимоотношения между арендаторами (жильцами) и арендодателями (владельцами жилья) определяются многими законами. В этой брошюре разъясняются широко применяемые законы, относящиеся к вашим правам и обязанностям в качестве арендатора жилплощади.

Важнее всего понимать закон «О владельцах и арендаторах жилья» (Residential Landlord-Tenant Act, [RCW 59.18](#)). (Сокращением «RCW» обозначается пересмотренный свод законов штата Вашингтон (Revised Code of Washington), закон штата Вашингтон.)

В тексте этой брошюры вы заметите **ссылки** (например, «RCW 59.18.70»). Ссылки указывают на конкретные положения законов, обосновывающие утверждение, приведенное перед ссылкой. Наши ссылки помогут вам найти соответствующие положения законов в ближайшей юридической библиотеке или на сайте <http://apps.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18>.

Существуют особые законы, относящиеся к жильцам

- квартирных комплексов, субсидируемых в рамках программ жилищного строительства
- передвижных домов-фургонов на стоянках, где передвижные дома не принадлежат землевладельцу
- квартир или домов, предоставляемых работодателями.

Если вы относитесь к любой из этих категорий жильцов, получите нашу брошюру, посвященную жилищному обеспечению соответствующего типа. В разделе «**К кому не относится закон о владельцах и арендаторах жилья?**» в конце этой брошюры приведен подробный список категорий жильцов, к которым не относится информация, содержащаяся в этой брошюре.

### В. В чем назначение этой брошюры?

Она поможет вам понять ваши права и обязанности арендатора жилплощади. В брошюре приводятся лишь общие сведения. Для того чтобы вам помогли в вашей конкретной ситуации, проконсультируйтесь с адвокатом, обратившись к нему лично или позвонив ему, пользуясь телефонной линией срочной связи. Если вы малоимущее лицо, и не проживаете в округе Кинг, звоните в организацию CLEAR по тел. 1-888-201-1014. Если вы проживаете в округе Кинг, звоните в организацию «Юридические клиники ассоциации адвокатов округа Кинг» (King County Bar Association's Neighborhood Legal Clinics) по тел. (206) 267-7070 с 9.00 до полудня, с понедельника по четверг, чтобы назначить время приема для получения бесплатной полчасовой юридической консультации.

## **С. Слова и выражения, о которых следует знать**

**Арбитраж (Arbitration)** – способ урегулирования споров без вмешательства суда; как правило, в качестве арбитра выступает третья сторона.

**Жилплощадь (Dwelling Unit)** – квартира, дом, передвижной дом-фургон или другое сооружение (либо часть сооружения), которые вы арендуете для проживания.

**Территория недвижимости (Premises)** – территория вашей жилплощади, в том числе любые находящиеся под открытым небом участки и сооружения, предназначенные исключительно для использования вами (например, задний двор или отдельно стоящий гараж).

**Договор об аренде (Rental Agreement)** – письменное или устное соглашение о найме жилплощади.

**Субсидируемое жилье (Subsidized Housing)** – жилплощадь, часть стоимости аренды которой вносится той или иной организацией (например, управлением жилищного строительства), или жилплощадь, которая сдается в аренду лицам с низкими доходами со скидкой (по сравнению с рыночными расценками).

## **Раздел 2. Перед вселением**

### **А. Что следует сделать перед тем, как арендовать жилье?**

- **Внимательно прочтите договор об аренде, прежде чем подписывать его.** Попросите разъяснить вам все, что покажется непонятным. Обращайте внимание на «спрятанные» в тексте положения о дополнительных сборах и штрафах. Подписав договор об аренде, вы можете тем самым возложить на себя ответственность за выплату таких сборов.
- Если какое-нибудь условие имеет для вас большое значение, настаивайте на том, чтобы его включили в текст договора. Не полагайтесь на устные обещания.
- Узнайте, кто будет платить за горячую воду, отопление, электроэнергию, использование автомобильной стоянки, уборку снега и вывоз мусора.
- Найдите приборы управления водоснабжением и энергоснабжением. Задавайте вопросы. Где находится термостат? Кто его регулирует? Где находится электрический распределительный щит? Где установлен нагреватель для воды?
- Если вы будете платить за потребляемую электроэнергию, обратитесь в компанию, поставляющую электроэнергию, и узнайте примерную стоимость потребления электроэнергии в расчете на одну единицу жилплощади на протяжении последних 12 (двенадцать) месяцев. Сходную информацию можно получить также в компании, поставляющей природный газ.
- Если вы будете оплачивать отопление арендуемой жилплощади, попросите показать вам счета за отопление, выставленные прошлой зимой.

- Убедитесь в том, что все оборудование коммунальных систем и все бытовые приборы работают безотказно. Узнайте, кто будет платить за ремонт бытовых приборов и отопительной системы.
- Если вы собираетесь арендовать жилплощадь совместно с кем-нибудь другим, арендодатель может потребовать от вас арендную плату в полном размере, если ваши сожители не станут платить свою долю.
- Попробуйте поговорить с другим жильцом об условиях в здании, где находится жилплощадь, и о качествах арендодателя.
- Проверьте условия парковки автомобилей на улицах в окружающем районе, общественное транспортное обслуживание и магазины. Постарайтесь узнать, что происходит в этом районе поздно вечером и по ночам.
- Убедитесь в том, что вы можете запереть все противомоскитные проволочные сетки, окна и двери, и они не сломаны.
- Страховой полис арендодателя, как правило, не предусматривает возмещение стоимости поврежденной или похищенной мебели и другого имущества. Если вы желаете предохранить себя от таких расходов, рассмотрите возможность приобретения страхования для арендатора жилплощади.
- Подготовьте перечень основных проблем, замеченных в квартире. Отметьте, в частности, состояние стен, полов, окон и других поверхностей. Укажите любые проблемы в «Контрольном перечне результатов проверки жилплощади» (см. приведенное ниже разъяснение).
- Будьте осторожны в том, что касается внесения залога с тем, чтобы «зарезервировать квартиру». Если впоследствии вы решите не арендовать эту квартиру, арендодатель может отказаться вернуть вам деньги.
- Заведите папку для хранения документов. Храните в этой папке:
  - ваш договор об аренде жилплощади;
  - квитанцию, подтверждающую внесенный вами гарантийный задаток;
  - подготовленный вами перечень проблем, замеченных в квартире («Контрольный перечень результатов проверки состояния жилплощади»);
  - квитанции, подтверждающие внесение арендной платы, и погашенные чеки;
  - адрес и номер телефона вашего арендодателя;
  - любые другие документы, относящиеся к аренде вашей жилплощади.

## **В. Договоры об аренде различных типов**

Существуют договоры об аренде жилплощади двух основных типов.

- «договор о ежемесячной аренде жилплощади» (month-to-month rental agreement)
- «договор об аренде жилплощади на срок» (lease).

## 1. Договоры о помесечной аренде жилплощади

- Этот договор может быть письменным или устным соглашением. Если вы внесли какой-либо задаток или не подлежащий возврату сбор, ваш арендодатель обязан предоставить вам письменное соглашение.
- Этот договор не ограничивается каким-либо определенным сроком. Он продолжает действовать до тех пор, пока арендодатель или арендатор жилплощади не уведомит другую сторону надлежащим образом о своем желании прекратить действие договора.
- Как правило, вы вносите арендную плату каждый месяц.
- Арендодатель может в любое время повысить арендную плату или изменить правила. Но в таком случае он обязан уведомить вас в письменном виде о предстоящих изменениях как минимум за 30 дней до окончания текущего периода аренды жилплощади. (Например, если текущий период аренды жилплощади заканчивается 30 июня, арендодатель обязан предоставить вам письменное уведомление об изменениях до 1 июня.)

## 2. Договоры об аренде жилплощади на срок

- Должен быть в письменном виде.
- Обязывает арендатора жилплощади продолжать аренду жилплощади в течение определенного срока. Кроме того, такой договор ограничивает возможности изменения условий аренды жилплощади арендодателем.
- На протяжении срока аренды жилплощади арендодатель не может повышать арендную плату или изменять условия аренды без согласия жильца, арендующего жилплощадь.
- Договор об аренде жилплощади сроком на один год или на несколько лет может не подлежать действию закона «О владельцах и арендаторах жилья», но только в том случае, если адвокат жильца, арендующего жилплощадь, утверждает такое исключение.

### С. Может ли арендодатель предусматривать, по своему усмотрению, любые правила в договоре об аренде?

Нет, не может. Существуют некоторые условия, включение которых в текст договора об аренде незаконно ([RCW 59.18.230](#)). Если в тексте вашего договора об аренде содержатся такие условия, они незаконны, и вы не обязаны их соблюдать ([RCW 59.18.230\(3\)](#)).

Арендодатель не может включать в текст договора положения, которые:

- отказывают арендаторам жилплощади в каком-либо праве, предусмотренном законом «О владельцах и арендаторах жилья» ([RCW 59.18.230\(2\)\(a\)](#));
- вынуждают арендатора жилплощади отказаться от своих прав на защиту от арендодателя в суде ([RCW 59.18.230\(2\)\(b\)](#));



- ограничивают юридическую ответственность арендодателя в ситуациях, в которых арендодатель, как правило, несет ответственность ([RCW 59.18.230\(2\)\(d\)](#));
- снимают с арендодателя ответственность за производство ремонта ([RCW 59.18.230\(1\)](#));
- позволяют арендодателю посещать арендуемую жилплощадь, не уведомляя арендатора заранее надлежащим образом (подробные сведения о вашем праве, как арендатора, на неприкосновенность частной жизни см. ниже) ([RCW 59.18.230\(1\)](#));
- требуют от арендатора жилплощади возмещения убытков, понесенных не по вине арендатора ([RCW 59.18.230\(2\)\(d\)](#));
- предусматривают оплату услуг адвокатов арендодателя в любых обстоятельствах в том случае, если спор между арендатором жилплощади и арендодателем будет рассматриваться в суде, и даже если вы выиграете. ([RCW 59.18.230\(2\)\(c\)](#));
- позволяют арендодателю присваивать имущество арендатора жилплощади в случае задержки внесения арендной платы ([RCW 59.18.230\(4\)](#)).

#### **D. Задатки и другие сборы**

Арендодатель может взимать с вас перед началом аренды жилплощади шесть различных задатков и сборов:

1. сбор за проверку (screening fee) ([RCW 59.18.257\(1\)](#));
2. гарантийный задаток или залоговый взнос (security deposit) ([RCW 59.18.260](#));
3. залог в счет возможного повреждения имущества (damage deposit);
4. сбор за уборку жилплощади (cleaning fee);
5. аванс в размере последней месячной арендной платы; и
6. сбор за обработку заявки или резервирование жилплощади (application fee, holding fee) ([RCW 59.18.253\(2\)](#)).

#### **E. Что такое «сбор за проверку»?**

Арендодателям разрешается проверять, вносил ли арендатор жилплощади арендную плату в установленные сроки в прошлом, выселяли ли арендатора когда-либо в принудительном порядке, кредитоспособность арендатора и наличие у него судимостей за уголовные преступления. В большинстве случаев арендодатели поручают такую проверку (screening) компании, услуги которой они оплачивают. «Сбор за проверку» используется с целью оплаты услуг компании, собирающей соответствующую относящуюся к вам информацию.

Арендодатель обязан предоставить вам письменное уведомление о том, что он производит такую проверку. Арендодатель не может взимать с вас сумму, превышающую фактический размер оплаты услуг компании, производящей проверку. Если арендодатель нарушит одно из этих правил, вы можете подать на него в суд ([RCW 59.18.257](#)).

Если арендодатель откажется сдать вам жилплощадь по той причине, что проверка позволила выявить те или иные обстоятельства, относящиеся к вашему прошлому, арендодатель обязан сообщить вам в письменном виде, какие именно обстоятельства послужили причиной его отказа ([RCW 59.18.257\(2\)](#)). Если вы считаете, что вам несправедливо отказали в возможности арендовать жилплощадь, вы можете подать жалобу. В нашей публикации «Что должен сообщить вам арендодатель о проверке арендатора» ([What the Landlord Must Tell You about Tenant Screening](#)) дается более подробная информация и бланки соответствующих форм.

## **F. Что такое «гарантийный задаток» или «залоговый взнос»?**

Это деньги, которые вы передаете арендодателю, когда вселяетесь. Арендодатель может пользоваться этими деньгами в качестве возмещения любой вашей задолженности за аренду жилплощади или в качестве возмещения убытков. Вы не можете использовать внесенный вами гарантийный задаток в качестве арендной платы за последний месяц аренды жилплощади, если ваш арендодатель не согласится с таким условием.

Если вы вносите задаток, законы обязывают арендодателя предоставить вам:

- квитанцию, подтверждающую получение каждого взноса ([RCW 59.18.270](#));
- письменный договор об аренде жилплощади ([RCW 59.18.260](#));
- контрольный перечень или отчет, содержащий описание состояния арендуемой жилплощади (такой контрольный перечень должен быть подписан вами и арендодателем) ([RCW 59.18.260](#));
- извещение с указанием наименования и адреса банка или компании, открывших залоговый счет, на котором будет храниться ваш залоговый взнос ([RCW 59.18.270](#)).

◆ Если арендодатель взимает залоговый взнос, не предоставляя вам контрольного перечня, вы можете возбудить иск на сумму залогового взноса плюс судебных издержек и взносов. Кроме того, вы можете попросить предоставить вам одну копию контрольного перечня, если вы потеряли свой документ.

◆ **Важное примечание:** не забывайте хранить эти документы в надежном месте. Они потребуются вам в том случае, если вам придется явиться в суд. Полезно даже сделать копии этих документов и передать их другу или родственнику на тот случай, если что-нибудь произойдет с оригинальными экземплярами.

**G. Обязан ли арендодатель возвращать вам гарантийный задаток?**

Если вы задолжали арендную плату или повредили имущество в арендуемой квартире, арендодатель может удержать часть внесенного вами гарантийного задатка. Арендодатель может удерживать, в точности, только ту сумму, которую вы задолжали ему в качестве арендной платы или платы за ремонт. Если вы задолжали арендодателю сумму, превышающую размер внесенного вами гарантийного задатка, арендодатель может подать на вас в суд ([RCW 59.18.280](#)).

**H. Обязан ли арендодатель заплатить вам проценты, начисленные на внесенный вами гарантийный задаток, при возвращении задатка?**

Только если обе стороны согласились заранее с таким условием ([RCW 59.18.270](#)).

**I. Что такое «залог в счет повреждения имущества»?**

Некоторые арендодатели взимают «залог в счет повреждения имущества» (damage deposit). Арендодатель может использовать этот залог только с целью возмещения убытков, нанесенных вами или вашими гостями. Арендодатель не может использовать залог в счет повреждения имущества с целью возмещения задолженности за аренду жилплощади.

**J. Может ли арендодатель использовать ваш гарантийный задаток или залог в счет повреждения имущества с целью возмещения стоимости текущего ремонта?**

Нет, не может. Арендодатель не имеет права использовать внесенный вами гарантийный задаток или залог в счет повреждения имущества с целью оплаты ремонта, связанного с «нормальным износом» (normal wear and tear) ([RCW 59.18.280](#)). «Нормальным износом» считаются, например:

- износ коврового покрытия;
- отслоение и крошение краски;
- износ паркетного покрытия;
- обесцвечивание или потемнение краски.

Арендодатель имеет право на возмещение ему стоимости ремонта, связанного с повреждениями, выходящими за рамки «нормального износа». Такими повреждениями считаются, например:

- разбитые окна;
- отверстия в стенах;
- оставленный мусор или другие предметы, которые должны были быть выброшены;
- грязь, оставленная в квартире и делающая ее небезопасной для здоровья жильцов.

Если ваша квартира будет повреждена в результате урагана, пожара или вандализма, безотлагательно сообщите об этом арендодателю. Арендодатель не может требовать от вас возмещения стоимости ремонта, связанного с повреждениями, не причиненными вами или вашими гостями. Рекомендуется также сообщить о происшедшем в полицию.

#### **К. Когда арендодатель обязан вернуть ваш гарантийный задаток или залог в счет повреждения имущества?**

После того, как вы выехали, арендодатель обязан в течение 14 дней вернуть вам весь внесенный вами задаток или послать вам письмо, разъясняющее, по какой причине арендодатель не возвращает вам часть задатка или весь задаток. Арендодатель обязан послать такое письмо по вашему последнему известному ему адресу ([RCW 59.18.280](#)). Покидая арендуемую жилплощадь, сообщите арендодателю свой новый адрес или обеспечьте пересылку предназначенной для вас почты таким образом, чтобы вы получили возвращенный задаток или письмо арендодателя.

#### **L. Что можно сделать в том случае, если арендодатель не возвращает ваш задаток?**

В брошюре «Как вернуть мой задаток» *Can I Get My Security Deposit Back?* объясняется, что можно сделать, если арендодатель не возвращает задаток. Вы можете найти эту брошюру на сайте по адресу [www.washingtonlawhelp.org](http://www.washingtonlawhelp.org) или получить ее, позвонив в организацию Northwest Justice Project по тел. 1-888-201-1014..

#### **M. Мой арендодатель утратил право выкупа недвижимости (foreclosure). Смогу ли я получить назад свой гарантийный задаток?**

Возможно. Ваш арендодатель обязан либо вернуть вам гарантийный задаток, либо перевести его лицу, вступившему во владение недвижимостью по окончании процесса foreclosure. Если арендодатель не сделает ни то, ни другое, ему могут присудить вернуть сумму гарантийного задатка максимум в двойном размере.

#### **N. Что такое «сбор за уборку»?**

Некоторые арендодатели взимают «сбор за уборку» (cleaning fee) с тем, чтобы заплатить за уборку жилплощади после того, как вы выехали. Некоторые арендодатели требуют внесения сбора за уборку, не подлежащего возвращению. Это означает, что даже в том

случае, если вы оставите жилплощадь в чистоте и в полном порядке, арендодатель не возвратит вам этот сбор (не подлежащие возврату сборы обсуждаются в статье [RCW 59.18.285](#)).

**О. Что такое «сбор за обработку заявки» или «сбор за резервирование»? (RCW 59.18.253)**

Предоставление арендодателю сбора за обработку заявки (application fee) или сбора за резервирование жилплощади (holding fee) гарантирует, что арендодатель не сдаст выбранную вами жилплощадь другому лицу перед тем, как вы вселитесь. Как правило, арендатор удерживает сбор за резервирование жилплощади на тот случай, если вы измените свое решение и не вселитесь. После того, как вы вселитесь, сумма такого сбора должна быть вычтена из суммы причитающегося с вас гарантийного задатка или платы за первый месяц аренды жилплощади.

- ◆ Арендодатель не может удерживать ваш сбор за резервирование, если жилое помещение не прошло инспекции программы субсидированного жилья (например, 8-й программы). Однако если инспекция не была проведена в течение 10 (десяти) дней с момента внесения вами сбора за резервирование, арендодатель не обязан держать для вас жилое помещение.
- ◆ Если арендодатель удерживает сбор незаконно, то с него могут взыскать сумму, равную максимум двойной сумме сбора, если вы подадите иск в суд, и решение будет в вашу пользу.

**Р. Что такое «аванс в размере последней месячной арендной платы»?**

Выплата последней месячной арендной платы авансом, строго говоря, не является внесением задатка. Арендодатель может использовать его только в качестве платы за последний месяц аренды жилплощади. Например, арендодатель не может использовать такой аванс с целью возмещения убытков. Если вы покинете жилплощадь до истечения срока аренды по требованию арендодателя или после предоставления надлежащего уведомления, арендодатель обязан вернуть вам эту сумму.

**Q. Что такое «контрольный перечень результатов проверки состояния жилплощади»? Следует ли мне получить такой документ?**

Да, всегда требуйте, чтобы арендодатель предоставил вам контрольный перечень результатов проверки состояния жилплощади (Condition Check-In List) перед вселением. В этом перечне описывается состояние и чистота жилплощади или мебелировки и бытового оборудования. Контрольный перечень имеет большое значение, так как арендодатель может попытаться обвинить вас в нанесении повреждений, которые уже существовали ко времени вашего вселения. Располагая таким перечнем, вы можете доказать, что эти повреждения существовали раньше.

В контрольном перечне результатов проверки состояния жилплощади должно содержаться описание всех повреждений, замеченных на территории жилплощади. **Не позволяйте арендодателю пропускать какие-либо пункты перечня, даже если арендодатель обещает устранить повреждение или говорит, что он помнит о существовании повреждения и не будет требовать от вас возмещения убытков.** Вы имеете право на то, чтобы в перечне были указаны все повреждения даже в том случае, если арендодатель просит вас не беспокоиться по этому поводу. Не подписывайте перечень до тех пор, пока в нем не будут указаны все повреждения!

Если вы вносите задаток, арендодатель обязан предоставить вам контрольный перечень результатов проверки состояния жилплощади. И вы, и ваш арендодатель обязаны подписать этот перечень ([RCW 59.18.260](#)). Не забудьте получить экземпляр этого перечня и хранить его в надежном месте. Вы имеете право получить копию перечня, если вы попросили арендодателя предоставить ее вам (бесплатная копия).

Если во время предварительного осмотра жилплощади у арендодателя не окажется бланка контрольного перечня, воспользуйтесь образцом контрольного перечня, содержащимся в этой брошюре.

### **R. Что, если вы обнаружите повреждения впоследствии?**

Если вы обнаружите повреждения, которые вы не заметили до того, как подписали контрольный перечень результатов проверки состояния жилплощади, как можно скорее попросите арендодателя изменить перечень и включить в него обнаруженные повреждения. Если арендодатель откажется или не внесет изменения в перечень в течение одной недели, напишите арендодателю письмо. В этом письме укажите обнаруженные после подписания перечня повреждения. Объясните, что вы не несете ответственность за эти повреждения. Потребуйте в письме, чтобы арендодатель включил описание этих повреждений в контрольный перечень. Отправьте один экземпляр этого письма арендодателю, а другой сохраните для себя.

Кроме того, полезно сделать фотографии или видеозапись обнаруженных повреждений:

- если это существенные повреждения;
- если арендодатель отказывается включить их описание в перечень;
- если вы не заметили эти повреждения до подписания контрольного перечня.

## **Раздел 3. Проживание на арендуемой жилплощади**

### **A. Обязанности арендодателя ([RCW 59.18.060](#), за исключением случаев, отмеченных особыми ссылками)**

В соответствии с законом «О владельцах и арендаторах жилья», арендодатель обязан:

- содержать жилплощадь в состоянии, не нарушающем законы штата и местные законы, то есть безопасном для здоровья и жизни жильцов;
- содержать помещения и участки общего пользования в достаточной чистоте и в достаточно безопасном состоянии;

- ремонтировать повреждения дымовых труб, крыши, полов и любых других конструкционных элементов жилплощади;
- делать все от него зависящее для того, чтобы решать проблемы, связанные с насекомыми, грызунами и прочими вредителями, за исключением тех случаев, когда проблема возникает по вине арендатора жилплощади;
- производить ремонт в случаях поломок на территории жилплощади, за исключением тех случаев, когда повреждения вызваны нормальным износом;
- устанавливать надежные замки на входных дверях и предоставлять арендатору ключи от этих замков;
- заменять замок или приспособлять замок к новому ключу по требованию арендатора жилплощади и за счет арендатора, если будет оформлен судебный приказ, предоставляющий арендатору право на пользование жилплощадью и исключаящий из числа жильцов бывшего сожителя (например, бывшего супруга или бывшую супругу, бывшего друга-сожителя или бывшую подругу-сожительницу после получения вами запретительного судебного приказа) ([RCW 59.18.585](#));
- предоставлять приборы и бытовое оборудование, необходимые для отопления, снабжения электроэнергией и снабжения холодной и горячей водой;
- предоставлять детекторы дыма и проверять их функционирование перед вашим вселением (арендатор жилплощади несет ответственность за приобретение новых батарей и содержание детекторов дыма в функционирующем состоянии); (см. также 59.18.130(7));
- ремонтировать электрические, канализационные, водопроводные и отопительные системы в случаях их поломки;
- ремонтировать другое бытовое оборудование, арендуемое вместе с жилплощадью;
- производить ремонт, необходимый для защиты жилплощади от погодных условий;
- устанавливать температуру нагрева горячей воды на уровне 120°F (48.9°C) перед вселением нового арендатора;
- сообщить вам имя, фамилию и адрес арендодателя или представителя арендодателя;
- предоставлять вам квитанции, подтверждающие внесение вами арендной платы, если вы оплачиваете наличными, даже если вы не требуете такой квитанции. Если вы оплачиваете иным способом, то арендодатель обязан предоставлять вам квитанции по требованию. ([RCW 59.18.063](#)).

Если в многоквартирном или многоквартирном доме одновременно проживают несколько семей, арендодатель обязан предоставлять контейнеры для мусора и организовывать вывоз мусора (и, в некоторых случаях, утиля). Если в многоквартирном или многоквартирном доме проживает только одна семья, арендодатель не обязан обеспечивать вывоз мусора.

◆ **Арендодатель не обязан возмещать причиненные вами убытки или оплачивать стоимость устранения проблем, возникших по вашей вине.**

## **В. Обязанности арендатора жилплощади ([RCW 59.18.130](#))**

В соответствии с законом «О владельцах и арендаторах жилья», арендатор жилплощади обязан:

- вносить арендную плату и оплачивать любые счета за использование коммунальных служб, предусмотренные договором об аренде;
- соблюдать постановления городских властей, правительства округа и правительства штата;
- содержать жилплощадь в чистоте и приемлемом санитарно-гигиеническом состоянии;
- надлежащим образом удалять мусор;
- оплачивать окуривание и дезинфекцию в случаях размножения на жилплощади вредителей по вашей вине;
- пользоваться канализационными, водопроводными, электрическими и отопительными системами, применяя надлежащие методы;
- оставлять жилплощадь, покидая ее, в том же состоянии, в каком она находилась ко времени вселения арендатора, с учетом нормального износа.

По закону «О владельцах и арендаторах жилья», арендатор жилплощади не может:

- заниматься на территории жилплощади какой-либо деятельностью гангстерского характера или допускать такую деятельность на территории жилплощади;
- заниматься на территории жилплощади какой-либо деятельностью, связанной с наркотиками, или допускать такую деятельность на территории жилплощади;
- допускать повреждение имущества;
- допускать чрезмерное накопление мусора на территории жилплощади или вокруг нее;
- создавать существенные помехи, раздражающие других арендаторов жилплощади или мешающие им пользоваться арендуемым ими имуществом.



## **С. Что, если арендодатель желает внести изменения в договор об аренде или повысить арендную плату?**

Ниже приводятся общие правила, согласно которым арендодатели могут вносить изменения в договоры об аренде. Просмотрите свои документы, относящиеся к аренде. В них могут быть указаны свои собственные конкретные условия.

### **1. Договоры о ежемесячной аренде жилплощади**

Если арендодатель желает внести изменения в договор о ежемесячной аренде жилплощади, он обязан уведомить вас об этом в письменном виде как минимум за 30 дней ([RCW 59.18.140](#)). К таким изменениям могут относиться повышение арендной платы или изменение каких-либо правил аренды. Изменения вступают в силу только с того дня, в который должна быть внесена следующая арендная плата.

◆ Пример. Вы должны вносить арендную плату 1 числа каждого месяца. Ваш арендодатель желает добавить в ваш действующий договор об аренде правило, запрещающее арендатору содержать домашних животных. Если арендодатель уведомит вас об этом в письменном виде 15 июня, он обязан ждать в течение 30 дней, а новое правило вступит в силу после этого, с того дня, в который должна быть внесена следующая арендная плата. В данном случае арендодатель не может применять правило, запрещающее арендатору содержать домашних животных, до 1 августа.

Если арендодатель желает превратить арендуемую жилплощадь в кооперативную собственность, находящуюся в совладении (кондоминиум), он обязан уведомить об этом проживающих на этой жилплощади арендаторов за 120 дней ([RCW 59.18.200\(1\)\(b\)](#)).

В случае заключения договора о ежемесячной аренде жилплощади арендодатель, по закону, имеет право повышать арендную плату на любую сумму и в любое время, по своему усмотрению. Он не может повышать арендную плату в качестве возмездия за какие-либо ваши действия ([RCW 59.18.240\(2\)\(b\)](#)).

### **2. Договоры об аренде на срок**

В большинстве случаев арендодатель не может вносить какие-либо изменения в уже подписанный договор об аренде на срок без согласия арендатора.

## **D. Что происходит в случае продажи собственности?**

Продажа собственности не означает автоматического прекращения действия договора об аренде на срок или договора о ежемесячной аренде.

Если арендодатель продает арендуемую жилплощадь, он обязан уведомить вас об этом, указав имя, фамилию и адрес нового владельца жилплощади. Он может направить вам

уведомление либо личным вручением, либо почтовым отправлением, и при этом вывесив соответствующее объявление на территории жилплощади.

Арендодатель обязан передать все задатки и взносы новому владельцу. Новый владелец обязан передать их на доверительное хранение банку или перевести их на условный депозитный счет третьей стороны. Новый владелец обязан сообщить вам наименование и адрес банка или компании, открывшей такой условный депозитный счет.

◆ **К сведению жителей Сиэтла.** Если владелец жилплощади, на которой проживает одна семья, решает продать ее, арендатор этой жилплощади должен получить соответствующее письменное уведомление как минимум за 60 дней ([SMC 22.206.160\(C\)\(1\)\(f\)](#)). Это городское правило можно найти на сайте по адресу <http://clerk.ci.seattle.wa.us/~scripts/nph-brs.exe?d=CODE&s1=22.206.160.snum.&Sect5=CODE1&Sect6=HITOFF&l=20&p=1&u=/~public/code1.htm&r=1&f=G>.

#### **Е. Когда арендодатель имеет право посещать арендуемую вами жилплощадь? ([RCW 59.18.150](#))**

Перед тем, как посетить арендуемую вами жилплощадь, арендодатель обязан письменно уведомить вас о своем намерении как минимум за 2 (два) дня. В уведомлении должны конкретно быть указаны дата (даты) посещения и либо точное время посещения, либо период времени, в течение которого арендодатель планирует посетить вашу жилплощадь, в том числе, самое раннее время или самое позднее время посещения. В уведомлении должны также быть указаны номер телефона, по которому вы можете позвонить, если вы возражаете против даты / времени посещения или просите перенести их на другую дату / время.

Арендодатель обязан посещать арендуемую жилплощадь в удобное для вас время дня. (Например, посещение в девять часов утра может считаться удобным для вас; посещение в девять часов вечера может оказаться неудобным для вас.)

Арендодатель обязан уведомлять вас о своем намерении посетить жилплощадь только за 1 (один) день, если он желает показать жилплощадь потенциальным новым арендаторам или жильцам, уже арендующим другую жилплощадь.

Вы не имеете право отказывать арендодателю в посещении арендуемой вами жилплощади с целью выполнения ремонта, внесения улучшений или обслуживания жилплощади.

В чрезвычайной ситуации арендодатель может посещать жилплощадь без предварительного уведомления.

Кроме того, арендодатель может посещать жилплощадь без уведомления, если она покинута арендатором.

## **F. Что следует делать в том случае, если арендуемая вами жилплощадь нуждается в ремонте?**

Выполните следующие поэтапные инструкции.

### **Этап 1. Напишите своему арендодателю письмо.**

- Это первое, что вам следует сделать, если потребуется что-либо отремонтировать.
- Опишите проблему и объем необходимого ремонта.
- Укажите свои имя, фамилию, адрес и номер арендуемой квартиры. Если вашим арендодателем является компания жилищного управления, укажите имя и фамилию владельца жилплощади, если они вам известны.
- Попытайтесь вручить такое письмо лично или пошлите его заказным почтовым отправлением или почтовым отправлением с уведомлением о получении из ближайшего почтового отделения. Это поможет вам подтвердить, что ваш арендодатель получил письмо.
- Сделайте копию письма и сохраните ее для себя.

### **Этап 2. Дайте арендодателю время на выполнение ремонта.**

После того, как вы отправите арендодателю письмо о возникшей проблеме, арендодатель обязан начать ремонт в течение определенного срока. Срок этот зависит от характера проблемы.

- Если прекратилось снабжение горячей или холодной водой, отопление или снабжение электроэнергией, или если возникла проблема, создающая опасность для жизни, арендодатель обязан начать устранять такую проблему в течение 24 часов ([RCW 59.18.070 \(1\)](#)).
- Если не работают холодильник, кухонная плита, духовка или канализация, арендодатель обязан начать устранять эту проблему в течение 72 часов ([RCW 59.18.070 \(2\)](#)).
- Во всех остальных случаях арендодатель обязан выполнить необходимый ремонт в течение 10 (десяти) дней ([RCW 59.18.070 \(3\)](#)).

Варианты, существующие в том случае, если арендодатель не устранил проблему в требуемый срок.

**Вариант 1. Вы можете выехать.** Если ваш арендодатель не выполнит ремонт в требуемый срок и не исправит проблему в приемлемый срок, вы можете выехать. От вас потребуется только отправление арендодателю письменного уведомления о своем выезде ([RCW 59.18.090\(1\)](#)).

Арендодатель обязан вернуть вам ваш задаток и другие предварительные взносы. Кроме того, он обязан вернуть вам сумму, эквивалентную арендной плате за уже оплаченное вами вперед количество дней. Например, если сломается ваш

холодильник, и вы уведомите об этом арендодателя в письменном виде, но холодильник не починят в течение 72 часов, вы можете выехать. Предположим, вы выезжаете 6 июля, но уже внесли арендную плату за весь июль. Ваш арендодатель обязан вернуть вам сумму, эквивалентную арендной плате за остающиеся в июле 25 дней.

**Вариант 2. Вы можете обратиться в суд или прибегнуть к арбитражу.** Вы можете нанять адвоката и обратиться в суд с тем, чтобы заставить арендодателя выполнить ремонт. (Дела такого рода не рассматриваются судами малых исков.) Если арендодатель на это согласится, вы можете прибегнуть к арбитражу. Арбитраж, как правило, обходится дешевле и заканчивается быстрее, чем рассмотрение дела в суде (дополнительно об арбитраже можно прочитать в разделе «Слова и выражения, о которых следует знать» этой брошюры) ([RCW 59.18.090\(2\)](#)).

**Вариант 3. Вы можете самостоятельно нанять кого-либо, кто производит ремонт** ([RCW 59.18.100](#)). Это возможно в большинстве случаев.

◆ Важно! Для того, чтобы воспользоваться таким вариантом, вы должны своевременно вносить арендную плату и плату за коммунальные услуги ([RCW 59.18.080](#)).

Для того чтобы воспользоваться таким вариантом:

- 1) Предоставьте своему арендодателю добросовестную оценку стоимости требуемого ремонта. По желанию, вы можете включить такую оценку в первоначальное уведомление о возникновении проблемы, которое вы отправите арендодателю ([RCW 59.18.100\(1\)](#)).
- 2) Если ремонт относится к проблеме, которая должна быть устранена за 10 (десять) дней, перед тем, как заключать договор со стороной, выполняющей ремонт, вы обязаны подождать в течение всего десятидневного срока после отправления арендодателю первоначального уведомления о проблеме, **а также** еще два дня после того, как вы предоставите арендодателю оценку стоимости ремонта (если такая оценка будет предоставлена позже). Это правило не применяется в отношении ремонта, который должен быть выполнен в течение 24 или 72 часов. Вы можете заключать договор о выполнении такого ремонта сразу после того, как предоставите своему арендодателю оценку стоимости ремонта ([RCW 59.18.100\(2\)](#)).
- 3) После выполнения работ вычтите их стоимость из причитающейся с вас арендной платы за следующий месяц.

**Можете ли вы производить ремонт в любом объеме, по своему усмотрению?**

Нет. Существуют ограничения стоимости ремонта, который вы можете производить, нанимая третью сторону и вычитая стоимость ремонта из арендной платы.

- Каждый ремонт должен стоить меньше арендной платы за один месяц.

- На протяжении каждого 12-месячного периода вы не можете затрачивать таким образом на ремонт сумму, превышающую арендную плату за два месяца ([RCW 59.18.100\(2\)](#)).

### **Примеры**

Ваша арендная плата составляет 750 долларов в месяц. В марте вы наняли кого-то произвести ремонт стоимостью 1500 долларов. Вы можете вычесть 750 долларов из арендной платы за апрель и 750 долларов из арендной платы за май. Вы не должны будете платить арендную плату ни за апрель, ни за май.

Ваша арендная плата составляет 750 долларов в месяц. Стоимость ремонта 1000 долларов. Вы можете вычесть 750 долларов из арендной платы за апрель, а оставшиеся 250 долларов из арендной платы за май.

Может потребоваться крупномасштабный ремонт, влияющий на несколько различных арендаторов жилплощади. В таком случае арендаторы могут совместно заключить договор о выполнении необходимых работ. После этого каждый арендатор может вычесть приходящуюся на его долю стоимость ремонта из его арендной платы.

### **Вариант 4. Вы можете выполнить ремонт самостоятельно.**

◆ Важно! Для того чтобы воспользоваться таким вариантом, вы должны своевременно вносить арендную плату и плату за коммунальные услуги ([RCW 59.18.080](#)).

Для того чтобы воспользоваться таким вариантом:

- 1) Прежде всего, отправьте надлежащее уведомление и подождите до окончания требуемого срока, в зависимости от характера проблемы (см. выше).
- 2) Устраните проблему самостоятельно.
- 3) После окончания работ вычтите стоимость материалов и своего труда из арендной платы за следующий месяц.
  - Каждый выполняемый вами самостоятельно ремонт должен стоить меньше половины арендной платы за один месяц ([RCW 59.18.100\(3\)](#)).
  - На протяжении каждого 12-месячного периода вы не можете затрачивать на выполняемый самостоятельно ремонт сумму, превышающую размер арендной платы за один месяц.

**Пример.** Ваша арендная плата составляет 800 долларов в месяц. В марте вы произвели 4 вида ремонта, каждый на сумму 200 долларов. Вы можете вычесть 800 долларов из арендной платы за апрель. Вы не будете платить никакой арендной платы за апрель.

Вы обязаны предоставить вашему арендодателю возможность проверить качество выполнения ремонта. Вы обязаны выполнять работы надлежащим образом, с соблюдением всех предусмотренных законами стандартов. Если вы выполните ремонт с нарушением стандартов, вы можете понести за это ответственность.

**Вариант 5.** Вы можете переводить арендную плату на условный депозитный счет. Это сложный процесс. Прочтите текст соответствующего положения закона ([RCW 59.18.115](#)) в ближайшей юридической библиотеке или посоветуйтесь с адвокатом.

**G. Можете ли вы отказаться вносить арендную плату, если ваш арендодатель не выполнит необходимый ремонт?**

Нет! Если вы не будете вносить арендную плату по какой-либо причине, ваш арендодатель может начать процесс вашего выселения.

**H. Незаконные действия арендодателя**

Закон запрещает арендодателю принимать некоторые меры против арендатора жилплощади. Ниже описываются некоторые из таких незаконных действий.

**1. Недопущение к жилплощади ([RCW 59.18.290](#))**

Ваш арендодатель не имеет права не допускать вас к арендуемой вами жилплощади ни в каких обстоятельствах. Он не имеет права менять замки, устанавливая новые замки или предотвращать ваш доступ к арендуемой жилплощади какими-либо другими способами. Он не имеет права не допускать вас к жилплощади даже в том случае, если вы не вносите арендную плату в требуемые сроки.

**2. Отключение коммунальных систем ([RCW 59.18.300](#))**

Единственная причина, по которой арендодатель может отключить коммунальные системы снабжения, заключается в необходимости выполнения ремонта. Арендодатель не имеет права отключать ваши коммунальные системы по той причине, что вы не вносите арендную плату в требуемые сроки. Он не может отключать коммунальные системы, пытаясь заставить вас выехать.

Кроме того, закон не позволяет арендодателю намеренно прекращать оплату счетов за коммунальные услуги с тем, чтобы вызвать отключение коммунальных систем.

Вы можете подать на своего арендодателя в суд, если он отключит ваши коммунальные системы снабжения. Если вы выиграете дело, судья может назначить в вашу пользу штраф в размере до 100 долларов за каждый день, в который были отключены коммунальные системы.

**3. Удержание вашего имущества**

Арендодатель не имеет права присваивать ваше имущество, если вы не покинули арендуемую жилплощадь ([RCW 59.18.310](#)).

Закон запрещает включать в договоры об аренде положения, позволяющие арендодателям присваивать имущество арендаторов.

Если ваш арендодатель присвоит ваше имущество, прежде всего, отправьте ему письмо. Если он не вернет имущество этим образом, вызовите полицию. Вы можете подать на арендодателя в суд с тем, чтобы заставить его вернуть вам ваше имущество. Судья может назначить в вашу пользу штраф в размере до 500 долларов за каждый день удержания арендодателем вашего имущества, но не более чем в размере 5000 долларов в совокупности.

#### **4. Сдача в аренду отчужденной или предназначенной к сносу собственности**

Арендодатели не имеют права сдавать в аренду собственность, на территории которой не соблюдаются действующие стандарты ([RCW 59.18.085\(1\)](#)). Вы можете подать на своего арендодателя в суд, если обнаружите, что он сдал вам в аренду собственность, не соответствующую стандартам ([RCW 59.18.085\(2\)](#)).

#### **5. Меры возмездия по отношению к вам ([RCW 59.18.240](#))**

Арендодатель не имеет права принимать по отношению к вам «меры возмездия» за юридические действия, осуществленные вами против арендодателя.

К таким юридическим действиям, осуществляемым вами против арендодателя, могут относиться, например, сообщение о существовании проблемы в правительственное учреждение или вычет стоимости ремонта из вашей арендной платы.

Примеры мер возмездия:

- повышение арендной платы;
- уменьшение объема услуг или;
- выселение арендатора.

Если ваш арендодатель примет какие-либо из этих мер в течение 90 дней после осуществления вами юридических действий против арендодателя, такие меры будут считаться незаконными «мерами возмездия». Если ваш арендодатель примет какие-либо из этих мер по той причине, что вы нарушили то или иное правило, ему может быть предоставлено такое право.

Вы можете подать на своего арендодателя в суд, если он примет против вас меры возмездия за то, что вы сообщили о нем в то или иное учреждение или вычли стоимость ремонта из вашей арендной платы.

## Раздел 4. Выезд

### А. Должны ли вы предупреждать арендодателя о своем намерении выехать?

#### 1. В случае заключения договора о ежемесячной аренде жилплощади

Вы обязаны уведомить арендодателя о своем намерении выехать. Вы обязаны послать своему арендодателю письмо, сообщающее ему о том, что вы выезжаете. Это письмо должно быть получено вашим арендодателем как минимум за 20 дней до окончания текущего периода аренды ([RCW 59.18.200\(1\)\(a\)](#)). Днем окончания текущего периода аренды считается день, предшествующий дню внесения следующей арендной платы. День получения арендодателем вашего письма не идет в зачет 20 дней. Например, если вы должны внести следующую арендную плату 1 июля и желаете выехать в июне, отправьте своему арендодателю соответствующее письмо так, чтобы он получил это письмо до 9 июня.

- ◆ **Исключение в отношении жертв агрессии и бытового насилия** – Если вы подвергаетесь угрозам со стороны других арендаторов, угрозам или агрессии со стороны арендодателя или нарушениям приказов о защите от бытового насилия, в некоторых случаях вам может быть предоставлено право немедленного прекращения действия договора об аренде. При этом вы обязаны следовать определенным инструкциям (см. [RCW 59.18.18.352](#), [RCW 59.18.354](#), [RCW 59.18.356](#)).
- ◆ **Исключение в отношении военнослужащих** – если вы проходите службу в вооруженных силах, вы можете прекратить действие договора о ежемесячной аренде жилплощади или договора об аренде на срок с предоставлением уведомления за менее чем 20 дней, если вы получите приказ, требующий вашего немедленного переезда. Если вы заключили договор об аренде на срок, вы обязаны предоставить вашему арендодателю уведомление о вашем переназначении или откомандировании за 7 дней до выезда ([RCW 59.18.200](#)).

Если вы не предоставите надлежащее уведомление, с вас будет причитаться следующая плата.

#### В зависимости от того, какой из следующих сроков истекает раньше:

- арендная плата за месяц, начинающийся после вашего выезда;
- или
- арендная плата за 30 дней, начиная с того дня, в который арендодатель узнает о вашем выезде ([RCW 59.18.310\(1\)](#)).

Тем не менее, арендодатель **обязан** попытаться сдать в аренду вашу жилплощадь сразу после того, как он узнает, что вы выехали. Если арендодатель сможет сдать в аренду эту



жилплощадь в течение менее чем 30 дней после вашего выезда, вы будете обязаны заплатить только за те дни, в течение которых квартира пустовала ([RCW 59.18.310](#)). По окончании следующего месяца вы не обязаны вносить какую-либо плату.

## **2. В случае заключения договора об аренде на срок**

Если вы выезжаете, когда срок аренды подходит к концу, как правило, вы не обязаны предоставлять своему арендодателю какое-либо уведомление. Проверьте условия договора об аренде на срок, чтобы убедиться в этом.

Если вы не выехали по окончании срока аренды, и арендодатель примет от вас плату за следующий месяц, вы становитесь ежемесячным арендатором. После этого по отношению к вам применяются все правила, относящиеся к лицам, снимающим жилплощадь на основе договора о ежемесячной аренде.

Если вы выехали до окончания срока аренды, вы обязаны уплатить меньшую из следующих сумм:

- арендную плату за все остающиеся месяцы срока аренды;

ИЛИ

- всю арендную плату, которую вы задолжаете за то время, в течение которого арендодатель не сможет сдать ту же жилплощадь другому арендатору ([RCW 59.18.310\(2\)](#)).

◆ **Исключение в отношении военнослужащих** – если вы проходите службу в вооруженных силах и заключили договор об аренде на срок, вы обязаны уведомить своего арендодателя о получении приказа о вашем переназначении или откомандировании всего лишь за 7 (семь) дней ([RCW 59.18.200](#)).

Если ваш арендодатель угрожает вам с использованием огнестрельного или другого оружия, вам может быть предоставлено право безотлагательного выезда ([RCW 59.18.354](#)).

## **В. Возвращение задатка**

После вашего выезда арендодатель обязан вернуть вам ваш задаток в течение 14 дней или отправить вам письмо, объясняющее причину, по которой он удерживает весь задаток или его часть.

Если у вас возникли трудности с получением гарантийного задатка, получите нашу брошюру под наименованием «Могу ли я получить свой гарантийный задаток?» ([Can I Get My Security Deposit Back?](#)). Ее можно найти на сайте по адресу [www.washingtonlawhelp.org](http://www.washingtonlawhelp.org) или получить, обратившись в организацию CLEAR по тел. 1-888-201-1014.

## **С. Выселение**

Если арендодатель желает, чтобы вы выехали, арендодатель обязан соблюдать определенные правила. В этом разделе разъясняются:

- причины, по которым арендодатели могут выселять арендаторов жилплощади, и
- методы, которые они могут при этом применять.

Разъясняется также, что вам следует делать в том случае, если арендодатель пытается вас выселить. Более подробные сведения о выселении см. в брошюре под наименованием «Защита в суде при выселении» ([Eviction and Your Defense](#)). Эту брошюру можно найти на сайте по адресу [www.washingtonlawhelp.org](http://www.washingtonlawhelp.org) или получить, обратившись в организацию CLEAR по тел. 1-888-201-1014.

◆ Всегда сохраняйте все уведомления и документы, которые вы получаете от своего арендодателя.

## **D. Может ли арендодатель потребовать вашего выселения без определенной причины?**

### В случае заключения договора о ежемесячной аренде жилплощади

Арендодатель не обязан приводить какую-либо причину, требуя вашего выселения. Но он обязан сообщить вам в письменном виде о том, что требует вашего выезда, как минимум за 20 дней до окончания периода аренды ([RCW 59.18.200\(1\)\(a\)](#)). Например, если период аренды заканчивается 30 июня (т. е. следующая арендная плата должна быть внесена 1 июля), арендодатель обязан предоставить вам уведомление о необходимости выезда до 9 июня.

Если арендодатель не указывает какую-либо причину своего требования о выезде, он не может заставить вас выехать до окончания периода аренды.

### В случае заключения договора об аренде на срок

Как правило, в случае заключения договора об аренде на срок арендодатель не может требовать вашего выезда без определенной причины. Проверьте, не содержит ли текст вашего договора об аренде какие-либо исключения.

### Если вы проживаете на жилплощади, субсидируемой федеральным правительством

В таком случае у вас есть дополнительные права. Дополнительные сведения вы можете найти в следующих брошюрах: «Выселение из домов и квартир, субсидируемых правительством» ([Public Housing Evictions](#)); «Выселение из домов и квартир, субсидируемых министерством жилищного строительства и городского развития» ([HUD Housing Evictions](#)); «Выселение из домов и квартир, субсидируемых по 8-й программе» ([Section 8 Existing Housing Evictions](#)). Кроме того, вы можете получить дополнительную помощь, обратившись в организацию CLEAR по тел. 1-888-201-1014 или посетив сайт по адресу [www.washingtonlawhelp.org](http://www.washingtonlawhelp.org).

В Сиэтле и некоторых других местах арендодатель не может требовать вашего выезда, не указав причину. Дополнительные сведения можно получить, обратившись в организацию Tenants' Union по тел. 1-800-752-9993 или 206-723-0500 или в городское управление.

## **Е. По каким причинам арендодатель может заставить вас выехать?**

### **1. В связи с тем, что вы не вносите арендную плату.**

Даже если вы опоздали с внесением арендной платы на один день, ваш арендодатель может заставить вас выехать («выселить» вас). Если вы опоздали с внесением арендной платы, ваш арендодатель обязан предоставить вам уведомление о выселении в течение **3-х дневного срока** ([RCW 59.12.030\(3\)](#)). Если вы внесете всю причитающуюся с вас арендную плату в течение 3 (трех) дней после получения такого уведомления, ваш арендодатель обязан принять эту плату, и не может вас выселить. Он не обязан принимать частичную плату. Если вы не внесете всю причитающуюся с вас арендную плату в течение 3 (трех) дней, вы обязаны выехать.

### **2. В связи с несоблюдением условий договора об аренде.**

Если вы нарушите одно из условий договора об аренде, арендодатель может предоставить вам уведомление о выселении в течение **10 (десяти) дней** ([RCW 59.12.030\(3\)](#)). Например, ваш арендодатель может сообщить вам, что вы должны выехать, если вы будете продолжать содержать кошку, несмотря на то, что ваш договор об аренде содержит положение, запрещающее содержать домашних животных. Если вы устраните эту проблему в течение 10 (десяти) дней после получения уведомления арендодателя, он обязан прекратить процесс выселения. Если вы не устраните проблему в течение 10 (десяти) дней, вы обязаны выехать.

### **3. В связи с некоторыми другими видами деятельности.**

Вы не имеете права:

- использовать жилплощадь для деятельности, связанной с наркотиками
- заниматься деятельностью гангстерского характера ([RCW 59.18.130\(9\)](#));
- заниматься деятельностью, создающей неминуемую опасность для физического благосостояния других лиц, проживающих на территории жилого комплекса;
- физически нападать на другое лицо на территории жилого комплекса, применять огнестрельное или другое смертоносное оружие.

Если вы занимаетесь подобной деятельностью, арендодатель не обязан предоставлять вам уведомление перед подачей иска о незаконном удержании жилплощади, чтобы выселить вас. В этом случае вариант устранения проблемы с тем, чтобы остаться, не существует ([RCW 59.18.550](#)).

Вы не имеете также права:

- наносить повреждения, снижающие стоимость собственности;
- мешать использованию собственности другими арендаторами.
- создавать или позволять создавать неудобства или порчу имущества на территории.

Если вы занимаетесь подобной деятельностью, арендодатель может уведомить вас о необходимости выезда за три дня. Вы обязаны выехать в течение трех дней после получения такого уведомления, а иначе арендодатель подаст иск о незаконном удержании жилплощади.

### **Ф. Что произойдет, если вы продолжаете проживать на жилплощади после истечения срока, указанного в уведомлении?**

Арендодатель может обратиться в суд и начать процесс выселения. В штате Вашингтон процесс выселения называют «Иском о незаконном удержании помещения» (Unlawful Detainer). Для того чтобы начать процесс выселения, арендодатель обязан вручить вам повестку (Summons) и жалобу на незаконное удержание помещения (Complaint for Unlawful Detainer) (см. [RCW 59.12.070](#) и [RCW 59.18.070 \(2\)](#)).

### **Г. Что вам следует делать, если вы получите повестку и жалобу на незаконное удержание помещения?**

Если вы получите повестку (Summons) и жалобу на незаконное удержание помещения (Complaint for Unlawful Detainer), значит, ваш арендодатель пытается вас выселить. **Вы обязаны ответить, или вас выселят автоматически.**

1. Прежде всего, заручитесь дополнительной юридической помощью. Получите экземпляр брошюры «Защита в суде при выселении» ([Eviction and Your Defense](#)). Ее можно найти на сайте по адресу [www.washingtonlawhelp.org](http://www.washingtonlawhelp.org). Если вы — лицо с низким доходом, обратитесь в организацию CLEAR по тел. 1-888-201-1014. В некоторых случаях адвокат из организации CLEAR может оказать вам помощь по телефону. В других случаях он (она) могут направить вас к оказывающему бесплатные или удешевленные услуги адвокату, который может оказать вам помощь лично. Кроме того, адвокаты из организации CLEAR могут прислать вам брошюру «Защита в суде при выселении» ([Eviction and Your Defense](#)). Если вы не являетесь лицом с низким доходом, попробуйте обратиться к обычному адвокату.
2. Затем напишите и вручите «Извещение о явке в суд» (Notice of Appearance) и «Ответ» (Answer). Вам дается для этого очень короткое время. Очень важно представить эти документы быстро, даже если для этого вам потребуется юридическая помощь.

В повестке с вызовом в суд и жалобе будет указан срок представления вами уведомления о явке и ответа. Ваш арендодатель обязан вручить повестку с вызовом в суд и жалобу как минимум за 7 (семь) дней до истечения срока представления вашего ответа.

### **Н. Что такое «Извещение о явке в суд»? Как его написать?**

Получив повестку и жалобу, вы обязаны представить «Извещение о явке в суд» (Notice of Appearance), если вы не желаете выезжать. Кроме того, вы обязаны представить

«Извещение о явке в суд», если вы не согласны с чем-либо в повестке и в жалобе. Например, вы обязаны представить «Извещение о явке в суд», если ваш арендодатель утверждает, что вы задолжали арендную плату, а вы считаете, что не задолжали ее. «Извещение о явке в суд» сообщает суду о том, что вы намерены явиться в суд и выдвинуть доводы в свою пользу.

Если вы не представите «Извещение о явке в суд», ваш арендодатель, вероятно, выиграет дело автоматически. После этого вас заставят выехать. И вам придется заплатить любую сумму, которую ваш арендодатель укажет в своей жалобе.

«Извещение о явке в суд» — очень простой документ. Его бланк содержится в брошюре «Защита в суде при выселении» ([Eviction and Your Defense](#)). Вы можете найти эту брошюру на сайте по адресу [www.washingtonlawhelp.org](http://www.washingtonlawhelp.org) или получить ее экземпляр, обратившись в организацию CLEAR по тел. 1-888-201-1014.

## I. Что такое «Ответ»? Как его написать?

Получив повестку и жалобу, вы обязаны также представить «Ответ» (Answer). В «Ответе» вам предоставляется возможность изложить свою точку зрения на дело. Прежде всего, получите бланк «Ответа». Он включен в брошюру «Защита в суде при выселении» ([Eviction and Your Defense](#)); кроме того, его можно загрузить с сайта по адресу [www.washingtonlawhelp.org](http://www.washingtonlawhelp.org) или получить, обратившись в организацию CLEAR по тел. 1-888-201-1014.

В верхней части этого бланка укажите наименование округа, в котором было возбуждено судебное дело. Указывайте наименование того округа, который указан в повестке и в жалобе. Укажите свои имя и фамилию в качестве ответчика (defendant) и имя и фамилию или наименование вашего арендодателя в качестве истца (plaintiff). Если в повестке и в жалобе указан номер дела, укажите номер дела. Если в повестке с вызовом в суд и в жалобе не указан номер дела, оставьте пустой графу номера дела.

Затем предусмотрены графы, в которых вы должны указать, согласны ли вы (admit) или не согласны (deny) с обвинениями, предъявленными вам арендодателем. Просмотрите каждый из параграфов жалобы арендодателя. Эти параграфы пронумерованы. В категории «Согласен» перечислите номера всех параграфов, с которыми вы согласны. В категории «Не согласен» перечислите номера всех параграфов, с которыми вы не согласны.

В разделе «Утверждения в защиту» (Affirmative Defenses) вам предоставляется возможность пояснить свою точку зрения. Приведите в этом разделе любые причины, по которым вы считаете, что ваш арендодатель не имеет права вас выселить. Например, если ваш арендодатель не произвел необходимый ремонт, и вы вычли стоимость ремонта из арендной платы, соблюдая все применимые правила, приведите эту информацию. Если ваш арендодатель не вручил повестку и жалобу более чем за 7 (семь) дней до назначенной даты вызова в суд, укажите этот факт.

Если вы считаете, что ваш арендодатель фактически должен деньги *вам*, приведите соответствующую информацию в разделе «Встречные зачеты» (Set-offs). Укажите сумму и причины, по которым вы считаете, что ваш арендодатель должен вам эту сумму.

Наконец, укажите ваши адрес и номер телефона. Подпишите документ и проставьте дату.

Если у вас возникнут какие-либо вопросы, относящиеся к заполнению этого бланка, обратитесь за помощью к судебному посреднику.

#### **J. Как представляют «Извещение о явке в суд» и «Ответ»?**

Сделайте как минимум две копии каждого из документов. Передайте одну копию адвокату своего арендодателя. Вам следует вручить ее путем личной доставки. Попросите адвоката арендодателя или его секретаря проставить на копии каждого из документов штамп с указанием даты и времени суток. Сохраните эти копии в своей папке. Таким образом, вы получите доказательство вручения документов до истечения срока, указанного в повестке с вызовом в суд.

Затем, если в повестке и жалобе уже указан номер дела, вы обязаны представить копии документов в окружной суд высшей инстанции (Superior Court). Принесите оригинальные экземпляры документов в суд высшей инстанции того округа, который указан в повестке с вызовом в суд.

Если в повестке и в жалобе не указан номер дела, сохраните оригинальные экземпляры документов. Подождите до тех пор, пока вы не получите номер дела по почте или посредством личной доставки. Возьмите в суд оригинальные экземпляры заполненных вами бланков «Уведомления о явке» и «Ответа». Принесите их в суд высшей инстанции того округа, который указан в повестке с вызовом в суд.

#### **K. Что, если повестка обязывает вас передать арендную плату суду?**

Иногда в повестке (Summons) может содержаться условие, обязывающее вас передать арендную плату суду с тем, чтобы предотвратить выселение. Если в полученной вами повестке содержится такое условие, вы должны сделать это в течение 7 (семи) дней. Если вы считаете, что вы не задолжали арендную плату или задолжали меньше, чем указано вашим арендодателем, напишите письмо в суд. Укажите в этом письме, что вы не считаете, что вы задолжали сумму, указанную вашим арендодателем. Вручите это письмо секретарю того суда, в котором было возбуждено дело.

Вы обязаны передать суду арендную плату **или** вручить письмо, утверждающее, что вы не считаете, что задолжали арендную плату. Если вы не выполните одно из этих условий в течение 7 (семи) дней после получения повестки с вызовом в суд, ваш арендодатель может выселить вас автоматически.

#### **L. Как узнать, обязан ли я явиться в суд?**

Если вы будете обязаны явиться в суд, вы получите уведомление под наименованием «Приказ о представлении обоснования» (Order to show cause). Явитесь в суд в день, дата которого указана в приказе о представлении обоснования и предоставьте свои аргументы. Дополнительные сведения о явке в суд см. в брошюрах «Защита в суде при выселении» ([\*Eviction and Your Defense\*](#)) и «Полезные советы по подготовке к слушанию или судебному разбирательству» ([\*Basic Tips for Preparing for a Hearing or Trial\*](#)).

## **М. Что такое «приказ о реституции»?**

Судебный исполнитель может вывесить на территории арендуемой вами жилплощади «приказ о реституции» (writ of restitution) или вручить его вам лично. Это значит, вы обязаны выехать. У вас больше нет никаких возможностей обосновывать свой отказ от выселения. Если вы не выедете самостоятельно, судебный исполнитель явится для того, чтобы выпроводить вас с территории арендуемой жилплощади.

## **Н. Может ли арендодатель физически заставить вас покинуть жилплощадь?**

Нет. Только судебный исполнитель может сделать это. Для того, чтобы заручиться такой помощью судебного исполнителя, арендодатель должен подать на вас в суд.

## **О. Как получить дополнительные сведения о выселении (о «пресечении незаконного удержания имущества»)?**

Дополнительные сведения о выселении («Иске о незаконном удержании помещения») содержатся в нашей брошюре под наименованием «Защита в суде при выселении» ([\*Eviction and Your Defense\*](#)). Ее можно найти на сайте по адресу [www.washingtonlawhelp.org](http://www.washingtonlawhelp.org) или получить, обратившись в организацию CLEAR по тел. 1-888-201-1014.

Дополнительная информация о том, как закон защищает вас от определенных действий арендодателя, если вы лицо, пострадавшее в результате бытового насилия, приведена в нашей публикации [Landlord/Tenant Issues for Survivors of Domestic Violence, Sexual Assault, and/or Stalking](#) (Спорные вопросы взаимоотношений между арендодателем и арендатором для пострадавших в результате бытового насилия, насилия на сексуальной почве или (и) преследования).

## **Раздел 5. Покинутая жилплощадь**

### **А. Когда считается, что арендатор покинул жилплощадь?**

Считается, что вы покинули жилплощадь, только в том случае, если:

- вы задолжали (не внесли в срок) арендную плату;
- И
- вы сообщили своему арендодателю, устно, посредством своих действий или письменно, о своем намерении выехать ([RCW 59.18.310](#)).

Если оба перечисленные выше условия верны, арендодатель имеет право посетить арендуемую вами жилплощадь с тем, чтобы удалить покинутое вами имущество. Арендодатель обязан хранить все такое имущество в достаточно надежном месте. Затем он должен отправить вам по почте уведомление, сообщающее о том, где и когда будет

продано ваше имущество ([RCW 59.18.310](#)). Если арендодателю неизвестен ваш новый адрес, он обязан отправить уведомление по почте по адресу жилплощади, которую вы арендовали, с тем, чтобы почтовое управление могло перенаправить его по новому адресу.

**В. Сколько времени арендодатель обязан ждать перед тем, как продать ваше имущество?**

Это зависит от стоимости вашего имущества.

Если стоимость имущества превышает 250 долларов, арендодатель обязан послать вам по почте уведомление и ждать в течение тридцати дней. После этого арендодатель может продать все имущество, **включая** семейные фотографии, сувениры и личные документы.

Если стоимость имущества 250 долларов или меньше, арендодатель обязан послать вам по почте уведомление и подождать только 7 (семь) дней. После этого арендодатель может продать все имущество, **за исключением** семейных фотографий, сувениров и личных документов.

[RCW 59.18.310](#).

**С. Что произойдет с моими задатками, если я покину арендуемую жилплощадь?**

Арендодатель обязан вернуть ваш задаток по почте или отправить вам письмо, объясняющее причину, по которой он удерживает задаток. Арендодатель обязан это сделать в течение 14 дней после того, как обнаружит, что вы покинули жилплощадь. ([RCW 59.18.280](#)).

**Д. Относится ли закон «О владельцах и арендаторах жилья» ко всем арендаторам жилплощади?**

Нет.

Сведения, содержащиеся в этой брошюре, относятся к лицам, подлежащим действию закона «О владельцах и арендаторах жилья» (Residential Landlord-Tenant Act). Большинство арендаторов жилплощади (жильцов, вносящих арендную плату) подлежат действию этого закона, **но не все**.

В приведенном ниже списке перечисляются категории людей, на которых не распространяется действие этого закона. Если вы относитесь к какой-либо из этих категорий, получите дополнительную информацию, обратившись за помощью в организацию Northwest Justice Project или в другую организацию.

Закон «О владельцах и арендаторах жилья», скорее всего, **не** применяется к вам в следующих случаях:

- если вы живете на стоянке для передвижных домов-автофургонов, но являетесь владельцем своего собственного дома-автофургона (в таком случае получите



брошюру «Права жильцов, предусмотренные законом «О правах владельцев и жильцов передвижных домов-автофургонов» ([Tenants' Rights Under the Mobile Home Landlord-Tenant Act](#)) ([RCW 59.20](#));

- если вы арендуете на срок рабочее или административное помещение, в котором вы не живете;
- если вы проживаете в медицинском, религиозном, образовательном, оздоровительном или исправительном учреждении ([RCW 59.18.040\(1\)](#));
- если вы подписали договор о приобретении той недвижимости, на территории которой вы проживаете ([RCW 59.18.040\(2\)](#));
- если вы живете в гостинице или в мотеле ([RCW 59.18.040\(3\)](#));
- если вы арендуете земельный участок вокруг вашего дома главным образом в сельскохозяйственных целях, а не только с целью проживания ([RCW 59.18.040\(5\)](#));
- если вы сезонный наемный рабочий и жилплощадь предоставляется вам работодателем ([RCW 59.18.040\(6\)](#));
- если вы живете там же, где вы работаете, и вам позволяют жить в этом месте только потому, что вы там работаете ([RCW 59.18.040\(8\)](#)).

Если вы относитесь к одной из перечисленных выше категорий, закон «О владельцах и арендаторах жилья» все еще может относиться к вам, если ваш арендодатель или иное лицо предусмотрело какие-либо условия вашего проживания исключительно с той целью, чтобы не подлежать действию этого закона.

## **Е. Как получить дополнительную информацию?**

Обратитесь в службу CLEAR организации Northwest Justice Project по тел. 1-888-201-1014 или посетите сайт по адресу [www.washingtonlawhelp.org](http://www.washingtonlawhelp.org). К числу других брошюр, которые могут содержать интересующую вас информацию, относятся следующие.

- «Защита в суде при выселении» ([Eviction and Your Defense](#));
- «Арендодателю: что делать, если требуется ремонт на арендуемой жилплощади» ([Tenant: What to do If Your Rental Needs Repairs](#))
- «Возвращение гарантийного залога» ([Can I Get My Security Deposit Back?](#))
- «Выселение из домов и квартир, субсидируемых правительством» ([Public Housing Evictions](#));
- «Выселение из домов и квартир, субсидируемых министерством жилищного строительства и городского развития» ([HUD Housing Evictions](#))
- Закон «О правах владельцев и жильцов передвижных домов-автофургонов» ([Tenants' Rights Under the Mobile Home Landlord-Tenant Act](#))