

# Изменения закона, касающегося владельцев модульных и передвижных домов в штате Вашингтон в 2019 г.



**Владельцы модульных домов и арендодатели парка участков, прочитайте эту публикацию!**

В 2019 году были значительно изменены законы, касающиеся владельцев модульных домов, снимающих участок для дома, и процесса выселения в принудительном порядке (выселения). Эти изменения вступают в силу 28 июля 2019 года.

## О чем вы узнаете, прочитав эту публикацию?

Вы узнаете:

- об основных изменениях закона;
- о том, где получить дополнительную информацию.

## Что говорит закон?

Законы штата Вашингтон называются «Сводом пересмотренных законов штата Вашингтон» (**Revised Code of Washington, RCW**). Наиболее важный закон, защищающий права владельцев мобильных домов, установленных в парках модульных и передвижных домов, изложен в **RCW 59.20** и называется законом «О правах арендодателей и арендаторов участков для модульных и передвижных домов» (**Manufactured / Mobile Home Landlord-Tenant Act (MHLTA)**). Закон регулирующий процесс выселения (Unlawful Detainer - Иск о незаконном удержании помещения), приведен в **RCW 59.12**. Оба закона были значительно изменены в 2019 году.

➤ **У владельцев мобильных домов теперь есть больше времени (14 дней) для выплаты долга за аренду.**

До сих пор, если владелец мобильного дома, снимающий участок для установки дома, задолжал аренду (даже на один день), арендодатель парка участков мог вручить им «5-дневное извещение оплатить или выехать». Если арендатор не мог полностью оплатить аренду участка в пятидневный срок, арендодатель парка участков мог возбудить против них судебное дело о выселении в принудительном порядке (выселении). Арендодатель парка участков не обязан был согласиться принять частичную сумму аренды или план выплаты по частям.

А сейчас арендодатель парка участков обязан вручить **14-дневное уведомление оплатить или выехать**, если арендатор задержал на один день оплату аренды участка. У арендатора теперь есть 14 дней для оплаты аренды участка. После этого арендодатель парка участков может возбудить судебное дело о выселении.

Закон включает также формуляр обязательного «14-дневного уведомления оплатить или выехать», которым должен воспользоваться арендодатель парка участков.

➤ **Больше владельцев модульных домов смогут оплатить аренду и продолжать проживать в своем доме.**

Раньше, как только было возбуждено судебное дело о выселении, большинство владельцев мобильных домов не могли оставаться, даже если они могли полностью оплатить задолженность по аренде, пеню и гонорары адвокатов. А сейчас больше владельцев мобильных домов смогут выплатить долг за аренду участка. Больше владельцев модульных домов смогут оплатить аренду, чтобы избежать выселение и бездомность.

У владельцев мобильных домов будет возможность оплатить долг даже после того, как было возбуждено дело о выселении. Возможно, будет включена пеня за опоздание с оплатой, судебные издержки и (или) гонорары адвоката.

Более того, у судей теперь есть бóльшая свобода действий при оформлении плана выплат по частям, устраивающего как владельца мобильного дома, так и арендодателя парка участков. Больше владельцев мобильных домов (даже арендующих ежемесячно) смогут платить по плану выплаты по частям и

получить больше времени, чтобы обратиться в благотворительные организации за помощью с оплатой аренды участка.

➤ **Владельцы мобильных домов не могут быть выселены, если задолженность не касается аренды.**

Раньше владельцы парка участков могли получить плату за аренду участка и применить ее для покрытия других видов задолженности, например, пени, оспариваемых коммунальных услуг и других видов разовой пени и штрафов. А теперь арендодатель парка участков обязан направить внесенную арендную плату в первую очередь на оплату аренды (и некоторых регулярных месячных коммунальных услуг).

У арендодателя парка участков по-прежнему есть возможность попытаться выселить съемщика в 14-дневный срок, если аренда не оплачена в срок (после вручения 14-дневного уведомления), но он не сможет попытаться выселить арендатора за то, что задолженность касалась выплат или пени, не связанных с арендой. (Арендодатель парка участков по-прежнему может попытаться взыскать такие суммы позднее, например, через Суд малых исков).

➤ **Новые предельные суммы гонораров адвокатов.**

Раньше, даже если арендатор проигрывал судебное дело о выселении за невыполнением обязательств (поскольку он выехал или не смог явиться в суд), арендодатель мог взыскать с него гонорары адвоката по судебному постановлению о выселении. А сейчас адвокат не может получить гонорары по судебному постановлению о выселении (если арендатор не смог ответить вовремя или просто выехал). Гонорары адвоката ограничены также в тех делах, где владелец мобильного дома задолжал меньше, чем за 2 месяца или меньше \$1200.

➤ **Арендодатель обязан вручить вам 20-дневное извещение выполнить обязательства или выехать.**

Раньше, если арендодатель считал, что вы нарушили правила аренды или правила парка участков, они могли вручить вам «15-дневное извещение выполнить обязательства или выехать». А теперь они обязаны вручить вам 20-дневное извещение.

- **Арендодатель, меняющий правила парка участков, обязан дать вам 30-дневное извещение и 3-х месячный период отсрочки.**

Если арендодатель хочет изменить правила парка участков (которые не были внесены в ваше соглашение о съеме участка), то он обязан дать вам 30-дневное письменное извещение.

По прошествии 30-дневного периода извещения у вас все еще есть 3 месяца «льготной отсрочки» для выполнения новых правил парка. Если вы нарушили новые правила в период действия «льготной отсрочки», арендодатель парка должен дать вам только предупреждение (но не 20-дневное извещение выполнить обязательства или выехать).

- **В большинстве случаев арендодатель парка не может потребовать с вас бóльшую сумму за коммунальные услуги, не понижая при этом суммы аренды.**

Если ваш договор на аренду утверждает, что коммунальные услуги включены в сумму аренды, а в середине срока аренды арендодатель хочет исключить коммунальные услуги из суммы аренды, то арендодатель обязан снизить сумму аренды на сумму отдельно взимаемых коммунальных услуг.

- **Арендодатель парка обязан дать вам информацию об аренде участка за предыдущие 5 лет.**

Арендодатель парка обязан теперь включать в любое соглашение об аренде участка информацию о стоимости аренды участка за предыдущие 5 лет. Вы сможете запросить копию у своего арендодателя парка.



## **Внимание!**

Законы, касающиеся арендодателей парка участков и владельцев мобильных домов, могут быть сложными, особенно после таких серьезных изменений, о которых мы говорим здесь.

Приведенная информация дает вам только общий обзор. Как арендодатель парка участков, так и владельцы мобильных домов должны знать, что есть серьезные исключения из этих законов.

Более подробную информацию можно найти здесь: [WashingtonLawHelp.org](http://WashingtonLawHelp.org).

---

Эта публикация предлагает общую информацию о ваших правах и обязанностях. Не предполагается, что эта публикация может заменить конкретную юридическую консультацию. Информация данной публикации верна на момент ее издания в июле 2019 г.

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

(Разрешение копировать и распространять предоставлено организации Alliance for Equal Justice и частным лицам исключительно в некоммерческих целях)