

# Права арендатора жилплощади в штате Вашингтон Обзор



Northwest Justice Project

**Оглавление:**

---

<b>Часть 1. Введение .....</b>	<b>1</b>
A.    Стоит ли мне это читать? .....	1
B.    Какие другие законы могут относиться к моей ситуации? .....	1
C.    Почему мне стоит это читать?.....	1
D.    Относится ли закон «О владельцах и арендаторах жилья» к любым арендаторам жилья? .....	2
E.    К кому <i>не</i> относится этот закон?.....	2
F.    Как я могу получить юридическую помощь?.....	3
<b>Часть 2. Перед вселением.....</b>	<b>5</b>
A.    Перед тем, как арендовать жилье, сделайте следующее. ....	5
B.    Какие есть типы договоров об аренде?.....	7
C.    Может ли арендодатель вносить, по своему усмотрению, какие-либо правила в договор об аренде? - RCW 59.18.230.....	8
D.    Задатки и другие сборы .....	9
E.    Что такое «сбор за проверку»? - RCW 59.18.257 .....	10
F.    Что такое «гарантийный задаток»? .....	10
G.    Должен ли я вносить гарантийный задаток (security deposit)? - RCW 59.18.670 .....	11
H.    Могу ли я выплачивать гарантийный задаток по частям?.....	11
I.    Обязан ли арендодатель вернуть мой гарантийный задаток? - RCW 59.18.280 .....	12
J.    Обязан ли арендодатель при возвращении задатка заплатить мне проценты, начисленные на внесенный мною гарантийный задаток? - RCW 59.18.270 .....	13
K.    Что такое «залог в счет повреждения имущества»? .....	13
L.    Может ли арендодатель использовать мой гарантийный задаток или залог в счет повреждения имущества для оплаты регулярного ремонта? - RCW 59.18.280 .....	13

M.	Как быстро арендодатель обязан вернуть мой гарантийный задаток или залог в счет повреждения имущества? - RCW 59.18.280 .....	14
N.	Что можно, если арендодатель не возвращает мой задаток? .....	14
O.	Арендодатель утратил право выкупа недвижимости (foreclosure). Могу ли я получить назад мой гарантийный залог? .....	14
P.	Что такое «сбор за уборку»? - RCW 59.18.285 .....	14
Q.	Что такое «сбор за обработку заявки» или «сбор за резервирование»? - RCW 59.18.253 .....	15
R.	Что такое «аванс в размере последней месячной арендной платы»? .....	15
S.	Могу ли я вносить арендную плату наличными? .....	15
T.	Что такое «контрольный перечень результатов проверки состояния жилплощади»? - RCW 59.18.260 .....	16
U.	Что, если вы обнаружите повреждения позднее? .....	16
<b>Часть 3. Когда вы живете в арендованном помещении.....</b>		<b>17</b>
A.	Обязанности арендодателя - RCW 59.18.060, за исключением случаев, отмеченных особыми ссылками. ....	17
B.	Обязанности арендатора жилплощади - RCW 59.18.130 .....	19
C.	А если арендодатель продал недвижимость? .....	20
D.	Может ли арендодатель входить в мою квартиру? - RCW 59.18.15021	
E.	А если моя квартира нуждается в ремонте? - RCW 59.18.070 .....	21
F.	Я направил арендодателю запрос о необходимом ремонте. Арендодатель не начал ремонта в требуемый срок. Что я могу сделать? .....	22
G.	Мой арендодатель не выполнил требуемый ремонт. Могу ли я отказаться платить арендную плату? .....	25
H.	Незаконные действия арендодателя .....	25
<b>Часть 4. Выезд.....</b>		<b>28</b>
A.	Должен ли я предупредить арендодателя о своем намерении выехать? .....	28

В.	Получение назад своего гарантийного задатка.....	29
<b>Часть 5. Выселение .....</b>		<b>30</b>
А.	Может ли арендодатель потребовать вашего выселения без определенной причины?.....	30
В.	По каким причинам арендодатель может заставить меня выехать? .....	31
Арендодатель может заставить вас выехать по следующим причинам. ..		31
С.	Что, если я получил повестку и жалобу в связи с незаконным удержанием помещения? .....	33
Д.	Что такое «Извещение об участии в деле»? .....	33
Е.	Что такое «Ответ»? .....	34
Ф.	Как подать Извещение об участии в деле (и/или Ответ)?.....	34
Г.	Что, если вместе с повесткой я получил извещение, где говорится, что я обязан вносить арендную плату в суд? .....	34
Н.	Обязан ли я явиться в суд? .....	35
И.	Будет ли мне назначен адвокат в деле о выселении?.....	35
Ј.	Что такое «приказ о реституции»? .....	35
К.	Может ли арендодатель физически выдворить меня из квартиры (дома)?.....	36
<b>Часть 6. Покинутая жилплощадь .....</b>		<b>36</b>
А.	Когда считается, что я «покинул» жилплощадь? - RCW 59.18.180...	36
В.	Я покинул арендуемую жилплощадь. Что будет с моими задатками? - RCW 59.18.280 .....	36

---

Эта публикация предлагает общую информацию о ваших правах и обязанностях. Не предполагается, что эта публикация может заменить конкретную юридическую консультацию.

© 2023 Northwest Justice Project — 1-888-201-1014

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

## Часть 1. Введение

### А. Стоит ли мне это читать?

---

- ❖ Малоимущие арендаторы жилья могут получить бесплатные услуги адвоката прежде, чем суд приступит к выселению. Если вы имеете право, позвоните нам по линии первичного интервью для защиты от выселения по тел. 1-855-657-8387 или подайте заявление онлайн по [nwjustice.org/apply-online](http://nwjustice.org/apply-online).
- 

Это руководство относится к большинству жителей штата Вашингтон, которые снимают жилплощадь (называемые арендаторами).

Мы объясняем здесь наиболее распространенные законы штата, касающиеся ваших прав и обязанностей, как арендатора жилплощади. Самый важный из этих законов штата – это закон «О владельцах и арендаторах жилья» (Residential Landlord-Tenant Act, RLTA). Вы можете прочитать закон RLTA в [RCW 59.18](#). Сокращение «RCW» означает Пересмотренный свод законов штата Вашингтон ([Revised Code of Washington](#)), закон штата Вашингтон.

### В. Какие другие законы могут относиться к моей ситуации?

Особые законы относятся к арендаторам жилья, проживающим в квартирах, субсидируемых из государственных фондов или в парках мобильных домов, где сам дом-фургон принадлежит вам. Если вы относитесь к одной из этих категорий арендаторов жилья, ознакомьтесь с дополнительной информацией на сайте WashingtonLawHelp.org.

### С. Почему мне стоит это читать?

Вам следует прочитать это руководство, чтобы понять свои права и обязанности, как арендатора жилплощади.

**Приведенная информация носит исключительно общий характер.** Если у вас возникли проблемы с арендодателем, постарайтесь как можно быстрее получить юридическую помощь.

См. ниже информацию о том, где найти юридическую помощь.

## D. Относится ли закон «О владельцах и арендаторах жилья» к любым арендаторам жилья?

**Нет.** Закон относится к большинству, **но не ко всем** арендаторам жилья.

Закон, возможно, относится к вам если:

- у вас есть договор об аренде на срок;
- вы арендуете жилплощадь ежемесячно;
- у вас есть устный договор об аренде;

## E. К кому *не* относится этот закон?

Закон, возможно, **не** относится к вам в таких случаях:

- вы проживаете в собственном доме-фургоне в парке мобильных домов. Вместо данного руководства вам следует прочитать публикацию [Tenant rights under the Manufactured / Mobile Home Landlord-Tenant Act](#) (О правах владельцев и жильцов передвижных домов-автофургонов в рамках закона О владельцах и арендаторах жилья);
- вы живете в собственном жилом автофургоне или трейлере. Вы платите за участок, на котором они установлены. Вместо данного руководства вам следует прочитать публикацию [I live in a trailer, motor home, or fifth wheel in an RV park. I pay rent for the lot. Do I have rights?](#) (Я живу в трейлере, мобильном доме или прицепе на участке мобильных домов. Я плачу аренду за участок. Есть ли у меня права?);
- вы арендуете помещение для работы или бизнеса;
- вы проживаете в убежище или городке для бездомных;
- вы проживаете в медицинском, религиозном, образовательном, оздоровительном или исправительном учреждении. Вы можете прочитать закон штата об этом в [RCW 59.18.040\(1\)](#);
- вы подписали договор о приобретении жилплощади, на которой проживаете. Вам следует прочитать публикацию [Rent-to-Own in Washington State](#) (Аренда жилья с целью его приобретения);
- вы временно проживаете в гостинице или мотеле [RCW 59.18.040\(4\)](#);

- вы арендуете землю около дома в основном для сельскохозяйственных нужд. Вы можете прочитать закон штата об этом в [RCW 59.18.040\(6\)](#)
- вы сезонный наемный рабочий, и жилплощадь предоставляется вам работодателем, как условие работы. Прочитайте [Housing: Your Rights as a Farm Worker](#) (Жилье: права сельскохозяйственного рабочего);
- вы живете там же, где вы работаете (например, как управдом). Вам позволяют жить в этом месте только потому, что вы там работаете. Вы можете прочитать закон штата об этом в [RCW 59.18.040\(9\)](#).

Если вы относитесь к одной из перечисленных выше категорий, закон «О владельцах и арендаторах жилья» может относиться к вам, **если** ваш арендодатель или иное лицо предусмотрело условия вашего проживания исключительно с той целью, чтобы не подпадать под действие этого закона. Посоветуйтесь с юристом, если вы считаете, что это так.

## **Ф. Как я могу получить юридическую помощь?**

- **Вам грозит выселение?** Позвоните по тел. 1-855-657-8387.
- **Обратитесь онлайн в CLEAR\*Online** - [nwjustice.org/apply-online](http://nwjustice.org/apply-online)
- **Вам грозит переход заложенной недвижимости в собственность залогодержателя (Foreclosure)?** Позвоните по тел. 1-800-606-4819.
- **У вас юридическая проблема в округе Кинг** (но не выселение и не Foreclosure)? Позвоните по тел. 2-1-1 (или телефону для бесплатного соединения 1-877-211-9274) в будние дни с 8.00 до 18.00. Здесь дадут вам направление в юридическое агентство.
- **У вас юридическая проблема за пределами округа Кинг** (но не выселение и не Foreclosure)? Позвоните по горячей линии CLEAR Hotline по тел. 1-888-201-1014 в будние дни с 9.15 до 12:15 или подайте заявление онлайн на сайте [nwjustice.org/apply-online](http://nwjustice.org/apply-online).
- **Лица старше 60 лет**, у которых возник юридический вопрос и которые проживают за пределами округа Кинг, могут звонить в службу CLEAR\*Sr. по тел. 1-888-387-7111.

**Глухонемые лица, а также лица с нарушениями слуха или речи** могут позвонить по любому из этих номеров с помощью оператора релейной связи по своему выбору.

**Предоставляются услуги переводчиков.**



## Часть 2. Перед вселением

### А. Перед тем, как арендовать жилье, сделайте следующее.

- **Внимательно прочитайте договор об аренде, прежде чем подписывать его.** Попросите разъяснить вам все, что вам непонятно.
- Обращайте внимание на «спрятанные» в тексте положения о дополнительных сборах и штрафах. Подписав договор об аренде, вы не сможете избавиться позднее от выплаты таких сборов.
- Если какое-нибудь условие имеет для вас большое значение, скажите, чтобы **оно было вписано**.
- Вы можете добавить положения в уже составленный договор об аренде, если и вы и арендодатель проставите инициалы рядом с добавленным положением.
- **Узнайте, кто будет платить за** горячую воду, отопление, электроэнергию, парковочное место, уборку снега и вывоз мусора. Входят ли они в сумму аренды или вам будет необходимо платить арендодателю за эти коммунальные услуги отдельно?
- **Если за электроэнергию платить будете вы,** узнайте в компании, поставляющей электроэнергию, примерную стоимость потребления электроэнергии в этой квартире за предыдущие 12 месяцев. Вы можете получить схожую информацию и в компании, поставляющей природный газ.
- Если отопление оплачивать будете вы, попросите показать вам счета за отопление, выставленные прошлой зимой.
- Найдите **приборы управления** водоснабжением и энергоснабжением.
- **Задайте вопросы.** Где находится термостат? Кто его регулирует? Где находится электрический распределительный щит? Где нагреватель для воды?
- Убедитесь в том, что все оборудование коммунальных систем и все бытовые приборы работают безотказно.

- **Если вы арендуете жилплощадь совместно с другим лицом,** арендодатель может потребовать от вас арендную плату в полном размере, если ваши сожители не оплачивают свою долю.
- Попробуйте поговорить с другими жильцами об условиях в здании и об арендодателе.
- Проверьте, можно ли парковать машину на улице, есть ли удобное транспортное сообщение, и как близко находятся магазины.
- Убедитесь в том, что вы можете запереть все **противомоскитные проволочные сетки, окна и двери**, и они не сломаны.
- Страховой полис арендодателя, скорее всего, не предусматривает возмещение стоимости поврежденной или похищенной мебели и другого имущества. Если вы хотите такую защиту, **подумайте о том, чтобы приобрести страхование для арендатора жилплощади.**
- **Подготовьте перечень основных проблем, замеченных в квартире.** Отметьте состояние стен, полов, окон и других поверхностей. Укажите любые проблемы в «Контрольном перечне результатов проверки жилплощади». См. ниже.
- Если вы не укажете это проблемы, арендодатель может попытаться выставить вам счет за них, когда вы будете выезжать.
- Рекомендуется также сделать датированные фотографии любых проблемных поверхностей. Отправьте такие фотографии по эл. почте арендодателю и себе.
- **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.** Сохраните также электронные копии на компьютере. Храните в папке следующие документы:
  - ваш договор об аренде жилплощади;
  - квитанцию о внесенном гарантийном задатке;

- подготовленный вами перечень проблем, замеченных в квартире («Контрольный список состояния помещения»);
- квитанции о внесенной квартплате и оприходованные чеки;
- адрес и номер телефона арендодателя;
- любые другие документы, относящиеся к аренде вашей жилплощади.

## В. Какие есть типы договоров об аренде?

Есть 2 основных типа договоров об аренде жилплощади.

### 1. Договор о ежемесячной аренде жилплощади (month-to-month) - [RCW 59.18.140](#)

- Договор может быть письменным **или** устным. Если вы внесли какой-либо задаток или не подлежащий возврату сбор, 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. Прочитайте [Landlords must give a “good” reason to end a tenancy or not renew a lease](#) (Арендаторы обязаны указать «уважительную причину» для прекращения аренды или для отказа возобновить договор об аренде на срок), где дается дополнительная информация.
- Обычно вы вносите квартплату ежемесячно.
- Арендодатель может изменить правила, уведомив вас в письменном виде о предстоящих изменениях как минимум за 30 дней до окончания периода аренды жилплощади. Например, текущий период аренды жилплощади заканчивается 30 июня. Арендодатель обязан предоставить вам письменное уведомление об изменениях до 1 июня.
- Арендодатель может повысить арендную плату, вручив вам письменное уведомление как минимум за 60 дней до окончания периода аренды (за исключением определенных видов субсидируемого

жилья, когда арендодатель может вручить вам письменное уведомление только за 30 дней).

## **2. Договоры об аренде жилплощади на срок (Fixed Term)**

- Такой договор должен быть в письменном виде.
- Он обязывает вас продолжать проживать на арендуемой жилплощади в течение определенного срока, например, в течение 1 года.
- Он ограничивает способность арендодателя менять условия договора.
- На протяжении срока аренды арендодатель может изменить условия аренды только с вашего согласия.
- Арендодатель не может повышать сумму аренды в период срока действия договора (за исключением определенных видов субсидируемого жилья).

## **С. Может ли арендодатель вносить, по своему усмотрению, какие-либо правила в договор об аренде? - RCW 59.18.230**

**Нет.** Существуют некоторые условия, включение которых в текст договора об аренде незаконно. Если в тексте вашего договора об аренде содержатся такие условия, вы не обязаны их выполнять.

Арендодатель не может включать в текст договора положения, которые:

- отказывают арендаторам жилплощади в каком-либо праве, предусмотренном законом «О владельцах и арендаторах жилья»;
- вынуждают вас отказаться от своих прав на защиту от арендодателя в суде;
- ограничивают юридическую ответственность арендодателя в ситуациях, в которых арендодатель, как правило, несет ответственность;
- снимают с арендодателя ответственность за производство ремонта;

- позволяют арендодателю посещать арендуемую жилплощадь, не уведомляя вас заранее надлежащим образом; подробнее о вашем праве, как арендатора, на неприкосновенность частной жизни см. ниже;
- требуют от вас возмещения убытков, понесенных не по вашей вине;
- утверждают, что вы должны оплатить услуги адвокатов арендодателя в том случае, если спор между арендатором жилплощади и арендодателем будет рассматриваться в суде, и даже если вы выиграете;
- позволяют арендодателю присваивать ваше имущество в случае задержки внесения арендной платы;
- позволяют арендодателю учитывать арендную плату в зачет других сумм, которые вы задолжали, например пеню, ущерб, судебные издержки или другие сборы;
- позволяют арендодателю взыскать большую сумму, нежели указанную в судебном решении по делу о выселении.

## D. Задатки и другие сборы

Обратите внимание на то, какие сборы возвращаются, а какие считаются невозвращаемым задатком. Перед началом аренды жилплощади арендодатель может взимать с вас такие виды задатков и сборов:

1. сбор за проверку (screening fee) ([RCW 59.18.257\(1\)](#));
2. гарантийный задаток (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;
6. сбор за обработку заявки или резервирование жилплощади (application fee, holding fee) - [RCW 59.18.253\(2\)](#);
7. невозвращаемый залог за домашнее животное или другие невозвращаемые залогов.

## Е. Что такое «сбор за проверку»? - RCW 59.18.257

Прежде, чем сдать вам жилую площадь, арендодателям разрешается проверить выселяли вас в прошлом, вашу кредитную историю и досье уголовных судимостей. Обычно они нанимают компанию для проведения такой проверки (screening). «Сбор за проверку» идет на оплату услуг такой компании.

Арендодатель обязан предоставить вам письменное уведомление о том, что он производит такую проверку. Арендодатель не может взимать с вас сумму, превышающую фактическую сумму оплаты услуг компании, производящей проверку. Если арендодатель нарушит одно из этих правил, вы можете подать на него в суд. Прочитайте [Tenant Screening: Your Rights](#) (Проверка арендатора: ваши права), где дается дополнительная информация.

Если арендодатель откажется сдать вам жилплощадь по той причине, что они обнаружили что-то в рапорте о проверке, арендодатель обязан сообщить вам в письменном виде, какие именно обстоятельства послужили причиной его отказа. Если вы считаете, что вам несправедливо отказали в возможности арендовать жилплощадь, вы можете подать жалобу. В нашей публикации [Tenant Screening: Your Rights](#) (Проверка арендатора и ваши права) есть бланки соответствующих форм.

## Ф. Что такое «гарантийный задаток»?

Это деньги, которые вы даете арендодателю при вселении. 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 только** ваш арендодатель не согласится на это.

Если вы вносите задаток, арендодатель обязан по закону предоставить вам:

- квитанцию, подтверждающую получение каждого задатка - [RCW 59.18.270](#);
- письменный договор об аренде жилплощади - [RCW 59.18.260](#);

- письменный контрольный перечень или отчет, содержащий описание состояния арендуемой жилплощади, который должен быть подписан вами и арендодателем - [RCW 59.18.260](#);
- извещение с указанием наименования и адреса банка или компании, открывших залоговый счет, на котором арендодатель хранит ваш залоговый взнос - [RCW 59.18.270](#).

---

❖ Если арендодатель взимает гарантийный задаток, не предоставляя вам контрольного перечня, вы можете возбудить иск на сумму залогового взноса плюс судебных издержек и взносов. Прочитайте [Getting Your Security Deposit Back](#) (Как получить назад свой гарантийный задаток), где дается дополнительная информация.

---

**Храните эти документы в надежном месте.** Они могут понадобиться вам в суде. Сделайте копии документов. Вы можете один раз просить предоставить вам бесплатную копию контрольного перечня, если вы потеряли свою копию.

### **G. Должен ли я вносить гарантийный задаток (security deposit)? - [RCW 59.18.670](#)**

Может быть, и нет. Начиная с июня 2022 г. арендодатель может разрешить вам вместо гарантийного задатка вносить ежемесячную сумму в дополнение к арендной плате. Эта сумма называется «**ежемесячным взносом в счет оплаты задатка**».

Есть недостатки ежемесячной выплаты по сравнению с внесением одноразового задатка. Например, эти выплаты не подлежат возврату. При выезде вы не получите назад эти деньги. Прочитайте [Tenants can now pay most move-in costs in installments](#) (Арендаторы жилья могут теперь выплачивать по частям большинство задатков, требуемых при въезде), где дается дополнительная информация.

### **H. Могу ли я выплачивать гарантийный задаток по частям?**

Да. Вы можете попросить арендодателя разрешить вам выплачивать по частям задаток (плюс любые невозвращаемые залоги и аванс за последний

месяц аренды). Вы должны попросить об этом письмом. И вы, и арендодатель оба должны подписать план выплат. **Копию сохраните для своего архива.**

Если ваше соглашение об аренде сроком на 3 месяца или дольше, вы можете просить о договоре о выплате по частям, чтобы выплатить равными частями в течение 3-х месяцев. А иначе, вы можете просить о плане выплат, чтобы выплатить равными частями в течение 2-х месяцев. Выплаты должны производиться в тот же день, что и арендная плата, с первого месяца вашей аренды.

- **Ваш арендодатель не может** взysкивать с вас какие-либо сборы, издержки или процент с тем, чтобы разрешить план выплат по частям.
- **Ваш арендодатель может** отказать вам в вашей просьбе о выплате по частям, если полная сумма гарантийных задатков и невозвращаемого залога не больше 25% процентов суммы аренды за первый месяц, и, если он не требует внести арендную плату за последний месяц проживания.
- Ваш арендодатель может возбудить против вас иск о выселения, вручив вам 14-дневное уведомление «Заплатить или освободить помещение», если вы не внесли арендную плату. Это считается равносильным тому, что вы не внесли арендную плату.

## I. **Обязан ли арендодатель вернуть мой гарантийный задаток? - RCW 59.18.280**

Это зависит от обстоятельств. Если вы задолжали арендную плату или повредили имущество в арендуемой квартире, арендодатель может удержать часть внесенного вами гарантийного задатка. Они могут удерживать только ту сумму, которую вы задолжали им 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.



## **Ж. Обязан ли арендодатель при возвращении задатка заплатить мне проценты, начисленные на внесенный мною гарантийный задаток? - RCW 59.18.270**

Только если вы оба согласились с таким условием.

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

Арендодатель может взимать «залог в счет повреждения имущества» (damage deposit) с целью возмещения убытков, нанесенных вами или вашими гостями. Арендодатель не может использовать залог в счет повреждения имущества с целью возмещения задолженности по арендной плате.

## **Л. Может ли арендодатель использовать мой гарантийный задаток или залог в счет повреждения имущества для оплаты регулярного ремонта? - RCW 59.18.280**

**Нет.** Арендодатель не имеет права использовать внесенный вами гарантийный задаток или залог в счет повреждения имущества для оплаты ремонта, связанного с «обычным износом» (wear from ordinary use). **Примеры** «обычного износа»: изношенное ковровое покрытие, облупившаяся краска, изношенный лак на паркете, поблекшая или потускневшая краска.

Арендодатель **может** вычесть стоимость ремонта, связанного с повреждениями, выходящими за рамки «обычного износа». Вот несколько **примеров** ущерба, за который арендодатель может взыскать с вас плату: разбитые окна, дыры в стене, оставленный мусор или другие предметы, которые необходимо выбросить; помещение, оставленное настолько грязным, что оно стало негигиеничным и опасным для здоровья.

Если ваша квартира будет повреждена в результате урагана, пожара или вандализма неизвестным вам лицом, безотлагательно сообщите об этом арендодателю. Арендодатель не может требовать от вас возмещения стоимости ремонта, связанного с повреждениями, не причиненными вами или вашими гостями. Обязательно задокументируйте повреждение, сделав датированную фотографию.

## **М. Как быстро арендодатель обязан вернуть мой гарантийный задаток или залог в счет повреждения имущества? - RCW 59.18.280**

После того, как вы выехали, арендодатель обязан в течение 30 дней вернуть вам весь внесенный вами задаток **или** отправить вам письмо, разъясняющее, по какой причине арендодатель не возвращает вам часть задатка или весь задаток. Арендодатель обязан отправить такое письмо по вашему последнему известному ему адресу.

Покидая арендуемую жилплощадь, сообщите арендодателю свой новый адрес **или** обеспечьте пересылку своей почты таким образом, чтобы вы получили возвращенный задаток или письмо арендодателя.

## **Н. Что можно, если арендодатель не возвращает мой задаток?**

Прочитайте [Getting Your Security Deposit Back](#) (Возвращение гарантийного задатка), где дается дополнительная информация. В комплекте [My former landlord says I owe damages](#) (Мой бывший арендодатель утверждает, что я должен залог в счет повреждения имущества) есть бланки для отправки письма арендодателю с требованием вернуть задаток. Вы можете также воспользоваться бланками для самостоятельной работы [Letter to Landlord for Return of a Security Deposit – Do-it-Yourself Forms](#).

## **О. Арендодатель утратил право выкупа недвижимости (foreclosure). Могу ли я получить назад мой гарантийный залог?**

**Возможно.** Арендодатель обязан либо вернуть гарантийный задаток вам, либо перевести его новому владельцу по окончании процесса foreclosure. Прочитайте [I am a tenant living in a foreclosed property. What are my rights](#), где дается дополнительная информация.

## **Р. Что такое «сбор за уборку»? - RCW 59.18.285**

Арендодатель может взыскать «сбор за уборку» (cleaning fee) с тем, чтобы заплатить за уборку жилплощади после того, как вы выехали, если это указано в вашем письменном договоре об аренде. Некоторые арендодатели требуют внесения сбора за уборку, не подлежащего возвращению. Независимо

от того, насколько чистым вы оставите помещение, арендодатель не возвратит вам этот сбор.

### **Q. Что такое «сбор за обработку заявки» или «сбор за резервирование»? - RCW 59.18.253**

Вы вносите арендодателю этот сбор в качестве гарантии того, что арендодатель не сдаст выбранную вами квартиру другому лицу перед тем, как вы вселитесь. Сумма этого сбора не может превышать 25% (четверть) вашей арендной платы за первый месяц.

Как правило, арендатор удерживает сбор за резервирование жилплощади на тот случай, если вы измените свое решение и не вселитесь. Если вы вселитесь, сумма такого сбора должна быть вычтена из суммы причитающегося с вас гарантийного задатка или арендной платы за первый месяц. Вы можете подать на арендодателя в суд, если он неправомерно удерживает этот сбор.

Арендодатель не может удерживать сбор за резервирование, если жилое помещение не прошло инспекции программы субсидированного жилья. **Например**, если у вас есть ваучер 8-й программы, а инспекция не была проведена в течение 10 дней с момента внесения вами сбора за резервирование, арендодатель не обязан держать для вас жилое помещение, но обязан вернуть этот сбор за резервирование.

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

Это не гарантийный задаток. Арендодатель может использовать его только в качестве арендной платы за последний месяц аренды. Арендодатель не может использовать эту сумму с целью оплаты ущерба.

Арендодатель обязан вернуть вам этот аванс, если вы выехали до истечения срока аренды по требованию арендодателя или после предоставления надлежащего уведомления.

### **S. Могу ли я вносить арендную плату наличными?**

Это зависит от арендодателя. Арендодатель может отказаться принимать арендную плату наличными.

Если арендодатель принимает арендную плату наличными, он должен выдать вам квитанцию за любые такие платежи.

## **Т. Что такое «контрольный перечень результатов проверки состояния жилплощади»? - RCW 59.18.260**

**Вам всегда должны** дать такой перечень перед вселением. В перечне должно конкретно быть описано состояние и чистота жилплощади, мебелировки и бытового оборудования. **Это очень важный перечень.** Контрольный перечень имеет большое значение, так как арендодатель может попытаться обвинить вас в нанесении повреждений, которые уже существовали ко времени вашего вселения. Имея такой перечень, вы можете доказать, что эти повреждения уже там были.

В контрольном перечне должны быть конкретно описаны состояние и чистота сдаваемого помещения и любые существующие повреждения. Контрольный перечень должен конкретно описать состояние бытовой техники, мебели, коврового покрытия, стен и других частей сдаваемого помещения.

Не позволяйте арендодателю не вписать что-то в перечень, даже если они утверждают, что отремонтируют повреждение или будут помнить, что такое повреждение уже было. **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. Вы и арендодатель должны подписать перечень.

**Получите копию этого перечня.** Храните его в сохранном месте. Если вы потеряете свою копию перечня, вы можете один раз попросить арендодателя предоставить вам другую копию бесплатно.

## **У. Что, если вы обнаружите повреждения позднее?**

Если вы обнаружите повреждения, которые вы не заметили до того, как подписали контрольный перечень результатов проверки состояния жилплощади, попросите арендодателя как можно скорее 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 письме опишите повреждения, обнаруженные после подписания перечня.
- Объясните, что вы не несете ответственности за эти повреждения.
- Напишите, что арендодатель должен включить описание этих повреждений в контрольный перечень.
- Подпишите документ и проставьте дату.

Отправьте один экземпляр этого письма арендодателю. А копию сохраните для себя.

Вам следует сделать датированные фотографии или видео обнаруженных повреждений, если:

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

## **Часть 3. Когда вы живете в арендованном помещении.**

### **А. Обязанности арендодателя - RCW 59.18.060, за исключением случаев, отмеченных особыми ссылками.**

Арендодатель обязан:

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

- ремонтировать повреждения дымовых труб, крыши, полов и любых других конструктивных элементов жилплощади;
- делать все от него зависящее для того, чтобы избавить помещение от насекомых, грызунов и прочих вредителей, за исключением тех случаев, когда проблема возникла по вашей вине;
- 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 вам ключи от них;
- поменять замок или выдать вам новый ключ за ваш счет, если вы попросили об этом после того, как суд вынес решение о том, что в арендуемом помещении будете проживать вы, но не будет проживать ваш прежний сожитель. **Например**, после того как вы получили запретительный приказ против бывшего партнера или супруга, которые проявляли жестокость по отношению к вам. Вы можете прочитать закон штата об этом в [RCW 59.18.585](#);
- предоставлять приборы и бытовое оборудование, необходимые для отопления, снабжения электроэнергией, холодной и горячей водой;
- предоставить детекторы дыма и проверить их функционирование перед вашим вселением; но вы сами должны покупать новые батарейки и содержать детекторы дыма в функционирующем состоянии; Вы можете прочитать закон штата об этом в [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;
- 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. Вы можете прочитать закон штата об этом в [RCW 59.18.063](#).

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

- 
- ❖ Арендодатель не обязан оплачивать стоимость устранения ущерба или проблем, возникших по вашей вине.
- 

## **В. Обязанности арендатора жилплощади - RCW 59.18.130**

Вы должны:

- вносить арендную плату и оплачивать любые счета за использование коммунальных служб, предусмотренные договором об аренде;
- соблюдать постановления городской администрации, администрации округа и штата;
- содержать жилплощадь в чистоте и надлежащем санитарно-гигиеническом состоянии;
- надлежащим образом удалять мусор;
- оплатить меры по удалению вызванного вами заражения вредителями;
- надлежащим образом пользоваться канализационными, водопроводными, электрическими и отопительными системами;
- оставить жилплощадь, покидая ее, в том же состоянии, в каком она находилась ко времени вашего вселения, с учетом обычного износа при пользовании помещением;

Вы **не** можете:

- заниматься гангстерской деятельностью или деятельностью, связанной с наркотиками, или допускать такую деятельность на территории жилплощади;
- допускать повреждение имущества;
- допускать чрезмерное накопление мусора в квартире или снаружи;
- создавать неудобства или существенные помехи, мешающие другим арендаторам пользоваться их жильем;
- позволять вашим гостям заниматься каким-либо из запрещенных видов деятельности.

### 1. Изменение даты внесения арендной платы

Вы можете просить арендатора изменить дату внесения аренды. В некоторых случаях арендодатель должен согласиться на новую дату. Прочитайте [Can I change the date my rent is due](#) (Могу ли я изменить день внесения арендной платы?), где дается дополнительная информация.

## С. А если арендодатель продал недвижимость?

Продажа недвижимости не означает автоматического прекращения действия договора об аренде на срок или договора о ежемесячной аренде. Если арендодатель продает недвижимость **и** хочет, чтобы вы из-за этого выехали, он должен вручить вам 90-дневное уведомление.

Однако арендодатель может и не потребовать, чтобы вы выехали из-за продажи. В этом случае арендодатель должен сообщить вам имя и адрес нового владельца личным вручением **или** почтовым отправлением, **и** при этом вывесив соответствующее объявление на территории недвижимости.

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 залоговый счет (escrow company).



## **D. Может ли арендодатель входить в мою квартиру? - RCW 59.18.150**

Обычно арендодатель обязан письменно уведомить вас о своем намерении как минимум за 2 дня, прежде чем войти в вашу квартиру, чтобы произвести ремонт или проинспектировать ее. Если арендодатель хочет показать сдаваемую квартиру потенциальному новому арендатору, он должен предупредить вас письменно за 1 день. В экстренной ситуации или в случае, когда вы покинули снимаемое жилье, арендодатель может войти в квартиру без предварительного уведомления.

Вы не имеете права беспричинно отказать арендодателю войти в арендуемую вами квартиру, если необходимо выполнить ремонт, внести улучшения или обслужить квартиру. Ваш арендодатель не может пытаться войти в вашу квартиру, чтобы терроризировать вас.

Прочитайте [My landlord enters my rental unit without my permission](#) (Арендодатель входит в мою квартиру без моего разрешения), где дается дополнительная информация.

## **E. А если моя квартира нуждается в ремонте? - RCW 59.18.070**

Выполните следующие поэтапные инструкции. Прочитайте [Tenants: If you need repairs](#) (Арендаторам: если требуется ремонт), где дается дополнительная информация. Здесь вы можете найти образцы писем.

### **ШАГ №1. Напишите арендодателю письмо. Опишите проблему и объем необходимого ремонта.**

Укажите свои имя, фамилию, адрес и номер арендуемой квартиры. Если вашим арендодателем является жилищное управление, укажите имя и фамилию владельца жилплощади, если они вам известны. Попытайтесь вручить такое письмо лично или отправьте его из почтового отделения заказным почтовым отправлением с уведомлением о получении. Сохраните для себя копию письма.

Если необходимо провести ремонт, самое правильное – это попросить об это письмом. Если вы посылаете запрос электронной почтой, сохраните отправленный запрос и полученный от арендодателя ответ.

**ШАГ №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. Этот срок зависит от характера проблемы. Прочитайте [Tenants: If you need repairs](#) (Арендаторам: если требуется ремонт), где дается дополнительная информация.

**F. Я направил арендодателю запрос о необходимом ремонте. Арендодатель не начал ремонта в требуемый срок. Что я могу сделать?**

У вас есть 4 варианта.

**1. Вы можете выехать.**

Вы можете выехать, если арендодатель не выполнит ремонт в требуемый срок и не исправит проблему в приемлемый срок. Вы должны просто отправить арендодателю письменное уведомление о своем выезде и о причине выезда. Вы можете прочитать закон штата об этом в [RCW 59.18.090\(1\)](#).

Арендодатель обязан вернуть вам задатки и сумму, равную арендной плате за уже оплаченное вами вперед количество дней. **Например**, у вас сломался холодильник. Вы должным образом письмом уведомили арендодателя о поломке. Холодильник не был починен в течение 72 часов. Вы выехали 6 июля. Вы уже внесли арендную плату за весь июль. Арендодатель обязан вернуть вам сумму, равную арендной плате за оставшиеся в июле 25 дней.

**2. Вы можете обратиться в суд или прибегнуть к переговорам с участием посредника (mediation).**

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 согласен, вы можете пойти на переговоры с участием посредника (mediation). Это, как правило, дешевле и быстрее, чем рассмотрение дела в суде. Вы можете прочитать закон штата об этом в [RCW 59.18.090\(2\)](#).

### **3. Вы можете самостоятельно нанять работника для производства ремонта и вычесть оплаченную сумму из суммы аренды.**

Вы можете прочитать закон штата об этом в [RCW 59.18.100](#). Будьте осторожны! Юридический процесс может быть сложным. Постарайтесь получить юридическую помощь прежде, чем поступить таким образом и прочитайте [Tenants: If you need repairs](#) (Арендаторам: если требуется ремонт).

---

❖ **Важно!** Чтобы воспользоваться таким вариантом, вы должны своевременно вносить арендную плату и плату за коммунальные услуги. Вы можете прочитать закон штата об этом в [RCW 59.18.080](#).

---

#### **Могу ли я производить ремонт в любом объеме, по своему усмотрению? - [RCW 59.18.100\(2\)](#)**

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

- Стоимость каждого ремонта должна быть ниже суммы арендной платы за 2 месяца, если вы нанимаете кого-то, или меньше суммы арендной платы за 1 месяц, если вы выполняете работу сами.
- На протяжении любого 12-месячного периода вы не можете потратить на ремонт сумму, превышающую арендную плату за 2 месяца, если вы нанимаете кого-то или превышающую арендную плату за 1 месяц, если вы выполняете работу сами.

#### **Примеры.**

Ваша арендная плата составляет 750 долларов в месяц. В марте вы наняли кого-то произвести ремонт. Стоимость ремонта 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.

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

- 
- ❖ **Важно!** Чтобы воспользоваться таким вариантом, вы должны своевременно вносить арендную плату и плату за коммунальные услуги. [RCW 59.18.080](#).
- 

Мы описываем этот метод подробно в публикации [Tenants: If you need repairs](#) (Арендаторам: если требуется ремонт).

После того, как вы подали надлежаще уведомление и выждали срок, зависящий от причины ремонта, вы можете произвести ремонт самостоятельно квалифицированным, компетентным образом.

#### **Если вы выполните ремонт плохо, арендодатель может привлечь вас к ответственности.**

Вы должны дать арендодателю возможность проверить качество выполнения вами ремонта. После этого вы можете вычесть стоимость материалов и своего труда из арендной платы за следующий месяц. Каждый ремонт, выполняемый вами самостоятельно, должен стоить меньше  $\frac{1}{2}$  (половины) арендной платы за один месяц. На протяжении 12-месячного периода вы не можете затратить на выполняемый самостоятельно ремонт сумму, превышающую арендную плату за 1 месяц. Вы можете прочитать закон штата об этом в [RCW 59.18.100\(3\)](#).

**Например,** ваша арендная плата составляет 800 долларов в месяц. В марте вы произвели 4 отдельных вида ремонта. Каждый стоимостью 200 долларов. Вы можете вычесть 800 долларов из арендной платы за апрель. Вы не будете платить никакой арендной платы за апрель.

## **Г. Мой арендодатель не выполнил требуемый ремонт. Могу ли я отказаться платить арендную плату?**

**Нет.** Если вы не будете вносить арендную плату даже если квартира нуждается в ремонте, ваш арендодатель может начать процесс вашего выселения.

## **Н. Незаконные действия арендодателя**

Закон запрещает арендодателю принимать определенные меры против вас.

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

Даже если вы не внесли арендную плату вовремя, арендодатель не может не впускать вас в квартиру, поменять замки, добавить новые замки или не позволить вам войти в квартиру каким-то другим способом. Прочитайте [My landlord locked me out](#) (Мой арендодатель не впускает меня в снимаемое мною жилье), где дается дополнительная информация.

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

Арендодатель может отключить коммунальные услуги только для ремонта. Арендодатель не может отключать коммунальные услуги даже, если у вас задолженность по арендной плате или пытаться заставить вас выехать.

Арендодатель не имеет также права намеренно прекратить оплачивать коммунальные услуги, чтобы вызвать их отключение. Если арендодатель отключает ваши коммунальные услуги, вы можете подать на него в суд и получить компенсацию за ущерб. Прочитайте [My landlord shut off my utilities](#) (Арендодатель отключил мои коммунальные услуги), где дается дополнительная информация.

Если вы проживаете в городке передвижных домов-автофургонов, а арендодатель не оплатил счет за воду, прочитайте [My landlord has not paid their water bill](#) (Мой арендодатель не оплатил счет за воду), где дается дополнительная информация.

### **3. Удержание вашего имущества (личных вещей) - RCW 59.18.310**

- 
- ❖ Закон запрещает включение в договор об аренде пункта, утверждающего, что арендодатель может забрать ваше имущество.
- 

Арендодатель может забрать ваши вещи только в том случае, если вы покинули снимаемую вами квартиру (дом).

Если арендодатель забрал ваше имущество, прежде всего, отправьте ему письмо. Если он не вернет имущество таким образом, получите юридическую помощь.

Вы можете подать на арендодателя в суд малых исков, чтобы заставить его вернуть ваше имущество. Судья может присудить в вашу пользу 5 000 долларов. Вы можете прочитать закон штата об этом в RCW 59.18.230.

### **4. Аренда отчужденной или предназначенной к сносу собственности - RCW 59.18.085**

Арендодатели не имеют права сдавать в аренду собственность, которая была отчуждена или негодна для проживания из-за нарушений кодекса. Вы можете подать на арендодателя в суд, если обнаружите, что он сознательно сдал вам в аренду собственность, на территории которой имеют место значительные нарушения стандартов. Проконсультируйтесь с юристом.

Если собственность стала негодной для проживания во время вашего проживания, арендодатель обязан дать вам 30-дневное уведомление, а также оказать финансовую помощь при переезде. Прочитайте [Tenants' Rights: My place has been condemned](#) (Права арендаторов: моя квартира стала непригодной для проживания), где дается дополнительная информация.

### **5. Арендодатель не имеет права применять против вас ответные действия (мстить) - RCW 59.18.240 и RCW 59.18.085(1)**

Арендодатель не имеет права принимать по отношению к вам «меры возмездия» (мстить вам) за то, что вы воспользовались своими правами или направили жалобу в организацию, отвечающую за выполнение жилищного кода. Закон считает, что арендодатель мстит вам, если он делает следующее:

- повышает арендную плату;
- снижает объем предлагаемых услуг;
- повышает вашу ответственность;
- выселяет вас в течение 90 дней после того, как вы заявили о своих правах, сообщили об арендодателе в государственную службу, или после инспекции или разбирательства со стороны государственной службы в связи с вашей жалобой.

Доказать это непросто. Если вы считаете, что арендодатель мстит вам, постарайтесь получить юридическую помощь. **Примеры правовых действий, возможно предпринятых вами против арендодателя.**

- Вы сообщили в городское управление о том, что в квартире клопы. Городское управление извещает арендодателя о том, что они планируют проинспектировать ваш дом. Арендодатель тогда говорит вам, что он собирается повысить квартплату.
- Вы должным образом извещаете арендодателя о том, что вычитаете из квартплаты издержки за ремонт. После получения такого извещения арендодатель отключает отопление.

Если арендодатель предпринимает подобное действие в течение 90 дней с момента принятия вами правовых действий, то такое его действие считается возмездием и противозаконно. Проконсультируйтесь с юристом, если вы считаете, что арендодатель мстит вам. Вы, возможно, можете подать на арендодателя в суд. Месть по отношению к вам может также служить аргументом против вашего выселения во время судебного процесса о выселении.

## Часть 4. Выезд

### А. Должен ли я предупредить арендодателя о своем намерении выехать?

#### 1. Если у вас договор о ежемесячной аренде жилплощади - RCW 59.18.200(1)(a)

**Да.** Вы обязаны направить своему арендодателю письмо о том, что вы выезжаете. Это письмо должно быть получено вашим арендодателем как минимум за 20 дней до окончания текущего периода аренды.

Днем окончания текущего периода аренды считается день, предшествующий дню внесения арендной платы. День вручения вами письма не идет в зачет 20 дней.

**Например,** вы должны внести следующую арендную плату 1 июля и желаете выехать в июне. Отправьте арендодателю письмо так, чтобы он получил это письмо не позднее 9 июня.

- 
- ❖ Если вы **подвергаетесь угрозам** со стороны другого арендатора со стороны арендодателя **или** если вы жертва агрессии или **бытового насилия**, вам может быть предоставлено право быстрого прекращения действия договора об аренде. Прочитайте [Landlord/Tenant Issues for Survivors of Domestic Violence, Sexual Assault, and/or Stalking](#) (Вопросы отношений между арендодателем и арендатором для пострадавших от бытового насилия, агрессии на сексуальной почве и (или) назойливого преследования), где дается дополнительная информация.
  - ❖ **Военнослужащие США, резервисты или состав Национальной гвардии:** вы можете прекратить действие договора о ежемесячной аренде жилплощади или договора об аренде на срок с предоставлением уведомления менее чем за 20 дней, если вы получили приказ, требующий вашей немедленной явки. Вы можете прочитать закон штата об этом в [RCW 59.18.200](#).
- 

Если вы не направили надлежащего уведомления, вы должны внести арендную плату за тот месяц, в течение которого вы выехали, **или** арендную плату за 30 дней, считая с того дня, когда арендодатель узнал о том, что вы



выезжаете, в зависимости от того, какой день наступит раньше. Вы можете прочитать закон штата об этом в [RCW 59.18.310\(1\)](#).

Арендодатель **обязан** попытаться сдать в аренду вашу жилплощадь сразу после того, как он узнает о том, что вы выехали. Если арендодатель сможет сдать в аренду эту жилплощадь до истечения 30 дней после вашего выезда, вы будете обязаны заплатить только за те дни, в течение которых квартира пустовала. Вы можете прочитать закон штата об этом в [RCW 59.18.310](#). После следующего месяца вы не должны ничего платить.

## 2. Если ваш договор об аренде на срок (lease)

Если вы выезжаете, в конце срока аренды, 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. По отношению к вам далее применяются все правила, относящиеся к лицам, снимающим жилплощадь на основе договора о ежемесячной аренде.

Если вы выехали до истечения аренды на срок, вы должны платить арендную плату за все месяцы, оставшиеся в договоре на срок, **или** за все то время, когда арендодатель не смог вновь сдать помещение, смотря какое событие настанет раньше. Вы можете прочитать закон штата об этом в [RCW 59.18.310\(2\)](#).

---

❖ **Военнослужащие США, резервисты или состав Национальной гвардии:** если ваш договор об аренде на срок, вы должны направить арендодателю уведомление за 7 дней о любом постоянном изменении места дислокации или приказа о явке. [RCW 59.18.200](#).

---

## В. Получение назад своего гарантийного задатка

После того как вы выехали, арендодатель обязан вернуть ваш задаток в течение 30 дней **или** предоставить вам письменный отчет, включающий документацию (например, квитанции или счета), объясняющий причину, по которой он удерживает весь ваш задаток или его часть. Если у вас возникли трудности с получением назад своего гарантийного задатка, воспользуйтесь нашим интервью [Letter to Landlord for Return of a Security Deposit – Do-it-Yourself Forms](#) (Письмо арендодателю о возвращении гарантийного задатка –

пакет бланков для самостоятельной работы) или пакетом [Getting Your Security Deposit Back](#) (Получение назад своего гарантийного задатка).

## Часть 5. Выселение

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

- причины, по которым арендодатель может попытаться выселить вас;
- методы, которые он может применять при этом;
- действия в случае, если арендодатель пытается выселить вас.

Прочитайте [Eviction and Your Defense](#) (Защита в суде при выселении), где дается дополнительная информация.

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

**Обычно, нет.** С мая 2021 г. арендодатели должны иметь «уважительную» или законную причину для того, чтобы не продлить договор об аренде, прекратить аренду или выселить арендатора. Чтобы узнать более подробно о причинах, которые считаются «уважительными» причинами для того, чтобы потребовать от арендатора, чтобы он выехал из снимаемой квартиры или выселить арендатора, прочитайте [Landlords must give a “good” reason to end certain tenancies](#) (Арендодатель должен указать «уважительную» причину, чтобы прекратить аренду или не продлить договор об аренде.)

**Если вы проживаете в квартире, субсидируемой из федеральных фондов,** у вас есть дополнительные права. Прочитайте [HUD housing evictions](#) (Выселение из квартир HUD), где дается дополнительная информация.

- 
- ❖ Всегда сохраняйте все уведомления и документы, которые вы получаете от арендодателя.
-

## **В. По каким причинам арендодатель может заставить меня выехать?**

Арендодатель может заставить вас выехать по следующим причинам.

### **1. За то, что вы не вносите арендную плату.**

Если вы задержались с внесением квартплаты даже на один день; арендодатель может вручить вам 14-дневное уведомление «оплатить или выехать».

Прочитайте [My landlord just gave me a 14-Day Notice to Pay Rent or Vacate](#) (Арендодатель только что вручил мне 14-дневное извещение с требованием внести квартплату или выехать), где дается дополнительная информация.

### **2. За то, что вы не внесли сумму, указанную в договоре о выплате гарантийного задатка по частям - RCW 59.18.283**

Вы можете просить о том, чтобы был оформлен план выплаты по частям взносов, требуемых при въезде. **Если вы пропустите взнос в нарушение письменного договора о выплате залога по частям, то это будет приравнено тому, что вы не внесли квартплату.** Арендодатель может вручить вам 14-дневное извещение «заплатить или выехать».

Если вы внесете всю задолженность по договору выплаты по частям в течение 14 дней после получения извещения, арендодатель обязан принять оплату, и не может выселить вас. Если вы не внесли эту сумму в течение 14 дней и не выехали, то арендодатель может начать судебное дело о вашем выселении.

### **3. За нарушение договора об аренде - RCW 59.18.283**

Если вы серьезно нарушили важное условие договора об аренде, арендодатель может вручить вам **10-дневное извещение**. Если вы устраните проблему в течение 10 дней после получения уведомления арендодателя, он обязан прекратить процесс выселения.

Например, вы завели кошку несмотря на то, что в договоре об аренде содержится положение, запрещающее держать домашних животных. Арендодатель направляет вам извещение с требованием исправить нарушение или выехать в течение 10 дней. Вы нашли новый дом для кошки.

Прочитайте [My Landlord Just Gave Me a 10-Day Notice to Comply or Vacate](#) (Мой арендодатель вручил мне 10-дневное извещение с требованием выполнить или выехать), где дается дополнительная информация.

#### **4. В связи с другими видами деятельности- [RCW 59.18.180](#)**

Если вы используете жилплощадь для деятельности, связанной с наркотиками или занимаетесь деятельностью гангстерского характера, серьезно мешаете соседям или арендодателю пользоваться их жилплощадью и жить в покое; если вы проявляете агрессию против кого-то на территории жилого комплекса, применяете огнестрельное или другое смертоносное оружие или наносите ущерб недвижимости, то арендодатель может дать вам 3-дневное предупреждение, прежде, чем начать судебное дело о вашем выселении. **У вас может не будет времени устранить проблему.**

Прочитайте [My Landlord Just Gave Me a 3-Day Notice to Quit](#) (Мой арендодатель вручил мне 3-дневное извещение о прекращении аренды ), где дается дополнительная информация.

#### **5. Другие уважительные причины, по которым арендодатель может заставить вас выехать**

Есть несколько других «уважительных» причин, по которым арендодатель может заставить вас выехать. Они включают, в том числе, ложь в вашем заявлении на аренду регистрацию в качестве сексуального преступника. Каждая из этих причин имеет свой тип извещения, вручаемого вам арендодателем. Прочитайте [Landlords must give a “good” reason to end a tenancy or not renew a lease](#) (Арендодатель обязан указать "уважительную" причину, чтобы прекратить аренду или не продлить договор об аренде), где дается дополнительная информация.

#### **6. А если я продолжаю проживать в квартире после истечения срока, указанного в извещении?**

Арендодатель может возбудить против вас судебное дело о выселении. В штате Вашингтон процесс выселения называют «**Иском о незаконном удержании помещения (Unlawful Detainer)**». Чтобы начать процесс выселения, арендодатель обязан вручить вам 2 судебных бумаги: повестку (**Summons**) и жалобу в связи с незаконным удержанием помещения (**Complaint for Unlawful Detainer**).

## С. Что, если я получил повестку и жалобу в связи с незаконным удержанием помещения?

Арендодатель пытается выселить вас. **Вы обязаны ответить в письменном виде в срок, указанный в Повестке, а иначе вы проиграете дело автоматически.**

1. Постарайтесь как можно быстрее получить юридическую помощь и пакет наших документов [I need to respond to an eviction lawsuit packet as soon as possible](#) (Мне необходимо как можно быстрее ответить на судебный иск о выселении).
2. Затем заполните и вручите арендодателю или их адвокату «Извещение об участии в деле» (Notice of Appearance) и «Ответ» (Answer). Если делу присвоен номер дела, вы также должны зарегистрировать «Извещение об участии в деле» и «Ответ» в суде. У вас для этого очень мало времени. Вы должны подать эти документы быстро, даже если у вас нет адвоката.

В повестке и жалобе будет указан срок представления вами извещения об участии в деле и ответа. Вы должны получить повестку и жалобу как минимум за 7 дней до истечения срока представления извещения об участии в деле и Ответа.

## Д. Что такое «Извещение об участии в деле»?

Получив повестку и жалобу, вы обязаны ответить, подав «Извещение об участии в деле», чтобы не проиграть дело о выселении автоматически. Например, если арендодатель утверждает, что вы задолжали арендную плату, а вы считаете, что не задолжали ее. Извещение об участии в деле сообщает суду о том, что вы намерены явиться в суд и выдвинуть доводы в свою пользу.

Если вы не подадите «Извещение об участии в деле», арендодатель, вероятно, выиграет дело автоматически. Тогда вам придется выехать после того, как судебный исполнитель вывесит уведомление на двери вашей квартиры.

Извещение об участии в деле — простой документ. Его бланк содержится в нашем пакете бланков [I need to respond to an eviction lawsuit as soon as possible](#).

## **Е. Что такое «Ответ»?**

Получив повестку и жалобу, вы можете (но не обязаны) также подать письменный Ответ. Ответ – более детальный документ, чем извещение об участии в деле. В ответе вы можете изложить свою версию того, что произошло и защитные доводы. **Но постарайтесь сначала посоветоваться с юристом.**

## **Ф. Как подать Извещение об участии в деле (и/или Ответ)?**

Сделайте как минимум 2 копии каждого документа. Вручите лично одну копию арендодателю, а другую – их адвокату. Попросите адвоката арендодателя или его секретаря проставить штамп с указанием даты и времени, как на копии, которую вы оставляете себе, так и на копии, которую вы вручаете им. Сохраните свою копию, как доказательство вручения документов в срок, указанный в повестке. Если вы не можете вручить свой письменный ответ лично, вы также можете отправить его по почте или по факсу.

Затем, если в повестке и жалобе уже указан номер дела, вы обязаны подать копии документов в Высший суд (Superior Court). Принесите оригинальные экземпляры документов в Высший суд того округа, который указан в повестке.

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. Затем отнесите в суд оригинал заполненного вами Извещения об участии в деле или ответа в суд того округа, который указан в повестке.

## **Г. Что, если вместе с повесткой я получил извещение, где говорится, что я обязан вносить арендную плату в суд?**

С мая 2021 такое извещение не действительно. Вы можете проигнорировать его.

## Н. Обязан ли я явиться в суд?

Если вы должны явиться в суд, вы получите уведомление под названием «Приказ о представлении обоснования» (**Order to show cause**). В указанный день явитесь в суд для оспаривания иска. Прочитайте [Eviction and Your Defense](#) (Защита в суде при выселении) и [Getting ready for a hearing or trial](#) (Подготовка к слушанию или судебному разбирательству).

### I. Будет ли мне назначен адвокат в деле о выселении?

**Да, если вы имеете на это право.**

Малоимущие арендаторы могут получить бесплатную адвокатскую помощь до того, как суд рассмотрит дело о выселении. Если вы считаете, что вы имеете право, позвоните нам по линии первичного интервью для защиты от выселения по тел. **1-855-657-8387** или подайте заявление онлайн по [nwjustice.org/apply-online](http://nwjustice.org/apply-online), чтобы узнать, имеете ли вы право на такую помощь.

Суд должен дать вам возможность получить услуги адвоката, назначенного помочь вам по делу о выселении. Во время слушания для представления основания попросите суд перенести слушание с тем, чтобы вы смогли получить услуги адвоката по этому делу. Вам следует настаивать на этом праве даже если судья хочет, чтобы дело было рассмотрено, когда у вас нет адвоката.

### J. Что такое «приказ о реституции»?

Если вы проиграли судебное дело о выселении, судебный исполнитель может вывесить на двери вашей квартиры «приказ о реституции» (**Writ of Restitution**) или вручить его вам лично. Судебный исполнитель может вернуться (не раньше, чем через 3 дня), чтобы выдворить вас физически.

**После того, как судебный исполнитель вывесил извещение на вашей двери, постарайтесь немедленно получить юридическую помощь.** Остановить выселение в это время чрезвычайно трудно.

## **К. Может ли арендодатель физически выдворить меня из квартиры (дома)?**

**Нет.** Сделать это может только судебный исполнитель. Арендодатель должен пойти в суд, чтобы судья подписал приказ о выселении и привлек к делу судебного исполнителя.

## **Часть 6. Покинутая жилплощадь**

### **А. Когда считается, что я «покинул» жилплощадь? - RCW 59.18.180.**

Это зависит от обстоятельств. По закону считается, что вы покинули снимаемую жилплощадь, **только** если за вами числится долг по арендной плате, **и** вы указали арендодателю своими действиями или словами, что вы выезжаете. Это может означать, что вы больше не живете в арендуемой квартире и вывезли большую часть своих вещей.

В такой ситуации арендодатель может вынести из арендуемого помещения ваши любые оставшиеся вещи. Арендодатель должен сохранить ваши вещи в достаточно безопасном месте и отправить вам извещение по почте, где говорится, что они хранят все ваши вещи и указать дату их продажи. Прочитайте [My landlord locked me out](#) (Мой арендодатель не впускает меня в снимаемое мною жилье), где дается дополнительная информация.

### **В. Я покинул арендуемую жилплощадь. Что будет с моими задатками? - RCW 59.18.280**

В течение 30 дней после того, как он обнаружит, что вы покинули жилплощадь, арендодатель обязан вернуть ваш задаток по почте **или** отправить вам письмо, объясняющее причину, по которой он удерживает задаток. Прочитайте [My landlord locked me out](#) (Мой арендодатель не впускает меня в снимаемое мною жилье), где дается дополнительная информация.