

# Права арендатора жилплощади в штате Вашингтон



## Оглавление

---

<b>Раздел 1. Введение</b> .....	<b>1</b>
A. Стоит ли мне читать эту публикацию? .....	1
B. Какие другие законы могут касаться моей ситуации? .....	1
C. Кому полезна эта публикация? .....	2
D. Относится ли закон «О владельцах и арендаторах жилья» к любым арендаторам жилья (квартиросъемщикам)? .....	2
E. Где я могу получить дополнительную информацию? .....	4
F. Как я могу получить юридическую помощь? .....	4
G. Важные для понимания слова и выражения .....	5
<b>Раздел 2. Перед вселением</b> .....	<b>5</b>
A. Перед тем, как арендовать жилье: .....	5
B. Какие есть типы договоров об аренде? .....	8
1. <i>Договор о ежемесячной аренде жилплощади</i> .....	8
C. Может ли арендодатель вносить, по своему усмотрению, какие- либо правила в договор об аренде? .....	9
D. Задатки и другие сборы .....	10
E. Что такое «сбор за проверку»? .....	11
F. Что такое «гарантийный задаток»? .....	11
G. Могу ли я выплачивать гарантийный задаток по частям? .....	12
H. Обязан ли арендодатель возвращать вам гарантийный задаток? .....	13
I. Обязан ли арендодатель при возвращении задатка заплатить мне проценты, начисленные на внесенный мною гарантийный задаток? .....	13
J. Что такое «залог в счет повреждения имущества»? .....	14
K. Может ли арендодатель использовать мой гарантийный задаток или залог в счет повреждения имущества для оплаты регулярного ремонта? .....	14

L.	Как быстро арендодатель обязан вернуть мой гарантийный задаток или залог в счет повреждения имущества? .....	15
M.	Что можно сделать в том случае, если арендодатель не возвращает мой задаток? .....	15
N.	Арендодатель утратил право выкупа недвижимости (foreclosure). Смогу ли я получить назад свой гарантийный задаток? .....	15
O.	Что такое «сбор за уборку»? .....	16
P.	Что такое «сбор за обработку заявки» или «сбор за резервирование»? RCW 59.18.253. ....	16
Q.	Что такое «аванс в размере последней месячной арендной платы»? .....	17
R.	Могу ли я платить аренду наличными? .....	17
S.	Что такое «контрольный перечень результатов проверки состояния жилплощади»? .....	17
T.	Что, если вы обнаружите повреждения впоследствии? .....	18
<b>Раздел 3. Проживание в арендованном помещении. ....</b>		<b>19</b>
A.	Обязанности арендодателя - RCW 59.18.060, за исключением случаев, отмеченных особыми ссылками .....	19
B.	Обязанности арендатора жилплощади - RCW 59.18.130 .....	20
	1. <i>Изменение даты внесения арендной платы</i> .....	21
C.	Что происходит, если арендодатель продает собственность? ....	21
D.	Может ли арендодатель входить в мою квартиру? - RCW 59.18.150 .....	22
E.	Что следует делать, если моя квартира нуждается в ремонте? ..	23
F.	Мой арендодатель не выполнил требуемый ремонт. Могу ли я отказаться платить арендную плату? .....	27
G.	Незаконные действия арендодателя .....	27
	1. <i>Недопущение к жилплощади - RCW 59.18.290</i> .....	27
	2. <i>Отключение коммунальных систем - RCW 59.18.300</i> .....	28
	3. <i>Удержание вашего имущества</i> .....	28

4.	<i>Сдача в аренду отчужденной или предназначенной к сносу собственности</i>	29
5.	<i>Арендодатель не имеет права применять против вас ответные действия (мстить) - RCW 59.18.240.</i>	29
<b>Раздел 4.</b>	<b>Выезд</b>	<b>30</b>
A.	Должен ли я предупредить арендодателя о своем намерении выехать?	30
1.	<i>В случае заключения договора о ежемесячной аренде жилплощади:</i>	30
2.	<i>В случае заключения договора об аренде на срок</i>	32
B.	Возвращение задатка	32
<b>Раздел 5.</b>	<b>Выселение</b>	<b>32</b>
A.	Может ли арендодатель потребовать вашего выселения без определенной причины?	33
B.	По каким причинам арендодатель может заставить меня выехать?	34
1.	<i>За то, что вы не вносите арендную плату.</i>	34
2.	<i>За то, что вы не внесли сумму, указанную в договоре о выплате гарантийного задатка по частям.</i>	34
3.	<i>За нарушение договора об аренде.</i>	34
4.	<i>В связи с некоторыми другими видами деятельности.</i>	35
5.	<i>Другие уважительные причины, по которым арендодатель может заставить вас выехать.</i>	36
C.	Что произойдет, если вы продолжаете проживать на жилплощади после истечения срока, указанного в уведомлении?	37
D.	Что, если я получил повестку и жалобу на незаконное удержание помещения?	37
E.	Что такое «Извещение об участии в деле»?	38
F.	Что такое «Ответ»?	38
G.	Как подать Извещение об участии в деле (и/или Ответ)?	38

www.WashingtonLawHelp.org

H.	Что, если вместе с повесткой я получил извещение, где говорится, что я обязан вносить арендную плату в суд? .....	39
I.	Обязан ли я явиться в суд?.....	39
J.	Будет ли мне назначен адвокат по делу о выселении?.....	39
K.	Что такое «приказ о реституции»? .....	40
L.	Может ли арендодатель физически заставить меня покинуть жилплощадь?.....	40
<b>Раздел 6. Покинутая жилплощадь.....</b>		<b>40</b>
A.	Когда считается, что я «покинул» жилплощадь? .....	40
B.	Сколько времени арендодатель обязан ждать перед тем, как продать мои вещи? .....	41
C.	Я покинул арендуемую жилплощадь. Что будет с моими задатками?.....	41

---

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

© 2021 Northwest Justice Project — 1-888-201-1014

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

- 
- ❖ Эта публикация относится только к жителям штата Вашингтон.
  - ❖ Закон о выселении продолжает меняться. Ознакомьтесь с последними изменениями закона на сайте [WashingtonLawHelp.org/resource/eviction](https://www.washingtonlawhelp.org/resource/eviction)
  - ❖ Упомянутые нами публикации можно найти на сайте WashingtonLawHelp.org
- 

## Раздел 1. Введение

### А. Стоит ли мне читать эту публикацию?

Эта публикация относится к большинству жителей штата Вашингтон, которые снимают жилплощадь (т. е. платят за проживание в квартире (доме)). Мы объясняем здесь наиболее распространенные законы штата, касающиеся ваших прав и обязанностей, как арендатора (tenant) жилплощади. Самый важный – это закон «О владельцах и арендаторах жилья» (Residential Landlord-Tenant Act, [RCW 59.18](https://leg.wa.gov/RCW/Title%2059/Chapter%2059.18)).

- 
- ❖ Сокращение «**RCW**» означает Пересмотренный свод законов штата Вашингтон (Revised Code of Washington), закон штата Вашингтон.
  - ❖ Мы приводим ссылки, например «**RCW 59.18.70**», чтобы направить вас на конкретный закон. Это поможет вам найти текст закона в местной библиотеке или [онлайн](https://app.leg.wa.gov/rcw/) на сайте <https://app.leg.wa.gov/rcw/>.
- 

### В. Какие другие законы могут касаться моей ситуации?

Особые законы, относящиеся к жильцам:

- квартирных комплексов, субсидируемых (из государственных фондов) в рамках программ жилищного строительства;
- парков мобильных домов, где сам дом-фургон принадлежит вам.

www.WashingtonLawHelp.org

Если вы относитесь к любой из этих категорий жильцов ознакомьтесь с публикациями на сайте WashingtonLawHelp.org. Здесь вы найдете более подробную информацию о вашей конкретной ситуации. Ниже приведен список ресурсов под заголовком «Где найти дополнительную информацию?»

### **С. Кому полезна эта публикация?**

Прочитайте эту публикацию, чтобы понять ваши права и обязанности, как арендатора жилплощади. **Приведенная информация исключительно общего характера.** Постарайтесь как можно быстрее получить юридическую помощь. См. ниже информацию о том, где найти юридическую помощь.

### **Д. Относится ли закон «О владельцах и арендаторах жилья» к любым арендаторам жилья (квартиросъемщикам)?**

**Нет.** Большинство, **но не все**, арендаторы жилплощади подлежат действию этого закона.

Закон, возможно, относится к вам в таких случаях:

- у вас есть договор об аренде на срок;
- вы арендуете жилплощадь ежемесячно;
- у вас устный договор об аренде;
- у вас есть какой-либо другой договор, например, вы ухаживаете за детьми в обмен на комнату или другое место для проживания;
- вы живете в гостинице, мотеле или на территории палаточного городка, и проживали здесь минимум 30 дней до 1 марта 2020 года.

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

- вы проживаете в собственном доме фургоне на стоянке мобильных домов. Вместо этого прочитайте 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). Закон [The Manufactured / Mobile](#)

[www.WashingtonLawHelp.org](http://www.WashingtonLawHelp.org)

[Home Landlord-Tenant Act](#) (О правах владельцев и жильцов передвижных домов-автофургонов) изложен в [RCW 59.20](#);

- вы живете в собственном жилом автофургоне или трейлере; вы платите за участок, на котором они установлены; Прочитайте 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. Есть ли у меня права?)
- Если вы арендуете рабочее или административное помещение, в котором вы не живете.
- Если вы живете в убежище или городке для бездомных.
- Если вы живете в медицинском, религиозном, образовательном, оздоровительном или исправительном учреждении. [RCW 59.18.040\(1\)](#)
- Если вы подписали договор о приобретении той жилплощади, на которой вы проживаете. [RCW 59.18.040\(2\)](#). Прочитайте [Know Your Rights: Rent-to-Own in Washington State](#) (О ваших правах: аренда жилья для будущего приобретения.)
- Вы проживали в гостинице или мотеле с 1 марта 2020 года, или вы не начали там жить как минимум за 30 дней до 1 марта 2020 г. [RCW 59.18.040\(3\)](#).
- Вы арендуете земельный участок вокруг своего дома главным образом в сельскохозяйственных целях. [RCW 59.18.040\(5\)](#).
- Вы сезонный наемный рабочий, и жилплощадь предоставляется вам работодателем, как условие работы. [RCW 59.18.040\(6\)](#). Прочитайте публикацию [Housing: Your Rights as a Farm Worker](#) (Жилье: права сельскохозяйственного рабочего.)
- Вы живете там же, где вы работаете (например, как менеджер здания). 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» может относиться к вам, **если** ваш



[www.WashingtonLawHelp.org](http://www.WashingtonLawHelp.org)

арендодатель или иное лицо предусмотрело условия вашего проживания исключительно с той целью, чтобы не подлежать действию этого закона.

## **Е. Где я могу получить дополнительную информацию?**

Прочитайте:

- [How to interact with your landlord to avoid legal trouble](#) (Как взаимодействовать с арендодателем, чтобы не нарушить закон?)
- [My Landlord is Discriminating Against Me](#) (Мой арендодатель проявляет дискриминацию по отношению ко мне).
- [Tenants: New Legal Protection from Discrimination Based on Source of Income](#) (Новый закон, защищающий арендаторов жилья от дискриминации на основе источника дохода.)

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

- **Вам грозит выселение?** Звоните по тел. 1-855-657-8387.
- **Вы можете подать заявку в режиме онлайн в организацию [CLEAR\\*Online](http://CLEAR*Online) - [nwjustice.org/apply-online](http://nwjustice.org/apply-online)**
- **Вам грозит переход заложенной недвижимости в собственность залогодержателя (Foreclosure)?** Звоните по тел. 1-800-606-4819.
- **У вас юридическая проблема (но не выселение и не Foreclosure) в округе Кинг? Звоните 2-1-1 (или по линии бесплатного соединения 1-877-211-9274) в будние дни с 8 до 18.** Здесь вас направят в соответствующее агентство юридической помощи.
- **У вас юридическая проблема (но не выселение и не Foreclosure) за пределами округа Кинг ?** Звоните по горячей линии CLEAR Hotline по тел. 1-888-201-1014 в будние дни с 9.15 до 12.15. Вы можете также **подать заявку в режиме онлайн** в организацию [CLEAR\\*Online](http://CLEAR*Online) - [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.**

www.WashingtonLawHelp.org

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

Службы CLEAR и 2-1-1 предоставят услуги переводчика.

## **Г. Важные для понимания слова и выражения**

**Арбитраж (Arbitration) или урегулирование с помощью посредника (Mediation)** – способ урегулирования споров без вмешательства суда. Как правило, решается нейтральной третьей стороной, называемой арбитром или посредником.

**Жилплощадь (Dwelling Unit)** – квартира, дом, передвижной дом-фургон или другое сооружение (либо часть сооружения), которые вы арендуете для проживания. Мы также называем их «снимаемым помещением».

**Территория недвижимости (Premises)** – территория снимаемой жилплощади, в том числе любые находящиеся под открытым небом участки и сооружения, предназначенные исключительно для вашего использования.

**Например**, двор или отдельно стоящий гараж.

**Договор об аренде (Rental Agreement)** – может быть письменным (lease) или устным договором об аренде жилплощади.

**Субсидируемое жилье (Subsidized Housing)** – жилплощадь, часть стоимости аренды которой вносится той или иной организацией (например, жилищным управлением); или вами в виде ваучера для оплаты аренды; или жилплощадь, которая сдается в аренду малоимущим лицам со скидкой с использованием государственных фондов.

## **Раздел 2. Перед вселением**

### **А. Перед тем, как арендовать жилье:**

- **внимательно прочитайте договор об аренде, прежде чем подписывать его.** Попросите разъяснить вам все, что вам непонятно. Обращайте внимание на «спрятанные» в тексте положения о сборах и штрафах. Подписав договор об аренде, вы можете тем самым возложить на себя ответственность за выплату таких сборов.

[www.WashingtonLawHelp.org](http://www.WashingtonLawHelp.org)

- Если что-либо важно для вас, **включите это в текст договора**. Не полагайтесь на устные обещания. 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, использование автомобильной стоянки, уборку снега и вывоз мусора. Входят ли они в сумму аренды или вам будет необходимо платить за эти коммунальные услуги отдельно?
- Найдите приборы управления **коммунальными услугами**. 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 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.
- **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.

[www.WashingtonLawHelp.org](http://www.WashingtonLawHelp.org)

- Страховой полис арендодателя, как правило, не предусматривает возмещение стоимости поврежденной или похищенной мебели и другого имущества. **Если вы желаете предохранить себя от таких расходов**, 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 такие проблемы, арендодатель может попытаться выставить вам счет, 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 эти копии также и на компьютере. 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 арендодателя;
  - любые другие документы, относящиеся к аренде вашей жилплощади.

## **В. Какие есть типы договоров об аренде?**

Существует два основных типа договоров об аренде жилплощади:

- «договор о ежемесячной аренде жилплощади» (month-to-month rental agreement)
- «договор об аренде жилплощади на конкретный срок» (lease), обычно на 1 год.

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

- Договор может быть как письменным, **так и** 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 публикацию [New Washington State Law: Landlords must give a “good” reason to end a tenancy or not renew a lease \(short version\)](#). (Новый закон штата Вашингтон: Арендаторы обязаны указать «уважительную причину» для прекращения аренды или для отказа возобновить договор об аренде на срок (краткая версия)).
- 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, если 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 жилплощади (за исключением определенных видов субсидируемого жилья, когда арендодатель может вручить вам письменное уведомление только за 30 дней). [RCW 59.18.140](#).
- Договоры об аренде жилплощади на срок (Fixed Term)

[www.WashingtonLawHelp.org](http://www.WashingtonLawHelp.org)

- 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;
- не позволяет арендодателю 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?**

**Нет.** Существуют некоторые условия, включение которых в текст договора об аренде незаконно. Если в тексте вашего договора об аренде содержатся такие условия, они незаконны. [RCW 59.18.230](#).

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 вас 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 вас заранее надлежащим образом; подробные сведения о вашем праве, как арендатора, на неприкосновенность частной жизни см. ниже - [RCW 59.18.230\(1\)](#);

[www.WashingtonLawHelp.org](http://www.WashingtonLawHelp.org)

- требуют от вас возмещения убытков, понесенных не по вашей вине - [RCW 59.18.230\(2\)\(d\)](#);
- 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 - [RCW 59.18.230\(2\)\(c\)](#);
- позволяют арендодателю присваивать ваше имущество в случае задержки внесения арендной платы - [RCW 59.18.230\(4\)](#);
- позволяют арендодателю учитывать арендную плату в зачет других сумм, которые вы задолжали, например за пеню, ущерб, судебные издержки или другие сборы - [RCW 59.18.230\(1\)\(b\)](#);
- позволяют арендодателю взыскать большую сумму, нежели указанную в судебном решении по делу о выселении - [RCW 59.18.230\(1\)\(b\)](#).

#### **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»?

Прежде, чем сдать вам жилую площадь, арендодателям разрешается проверить, вносили ли вы арендную плату в установленные сроки в прошлом, выселяли ли вас когда-либо в принудительном порядке, вашу кредитоспособность и наличие у вас судимостей за уголовные преступления. В большинстве случаев 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 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](#). Прочитайте [Tenant Screening: Your Rights](#) (Проверка арендатора: ваши права).

Если арендодатель откажется сдать вам жилплощадь по той причине, что проверка позволила выявить те или иные обстоятельства, 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 [Tenant Screening: Your Rights](#) (Проверка арендатора и ваши права) есть бланки соответствующих форм.

## Ф. Что такое «гарантийный задаток»?

Это деньги, которые вы передаете 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, законы обязывают арендодателя предоставить вам:

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



www.WashingtonLawHelp.org

- контрольный перечень или отчет, содержащий описание состояния арендуемой жилплощади, и 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 залоговый взнос, не предоставляя вам контрольного перечня, вы можете возбудить иск на сумму залогового взноса плюс судебных издержек и взносов. Если сумма меньше \$10,000, вы можете возбудить дело в Суде малых исков (Small Claims Court).
  - ❖ Вы можете один раз просить предоставить вам бесплатную копию контрольного перечня, если вы потеряли свою копию.
- 

**Храните эти документы в надежном месте.** Они потребуются вам в том случае, если вам придется явиться в суд. Вы можете сделать копии этих документов и передать их другу или родственнику на тот случай, если что-нибудь произойдет с оригинальными экземплярами.

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

С 11 июня 2020 г. вы можете просить арендодателя разрешить вам заплатить по частям гарантийный задаток (плюс любые невозвращаемые залоги и аванс за последний месяц аренды). Вы должны подать такую просьбу в письменном виде. Любой договор о выплате по частям должен быть оформлен в письменном виде и подписан вами и вашим арендодателем. **Копию сохраните для своего архива.**

Если ваше соглашение об аренде на 3 месяца или дольше, вы можете просить о договоре о выплате по частям, чтобы выплатить равными частями в течение 3-х месяцев. Если ваше соглашение об аренде меньше, чем на 3 месяца, вы можете просить о договоре о выплате по частям, чтобы выплатить равными частями в течение 2-х месяцев. Выплаты должны производиться в

[www.WashingtonLawHelp.org](http://www.WashingtonLawHelp.org)

тот же день, что и арендная плата, начиная со дня вашего проживания на арендуемой площади.

Ваш арендодатель:

**Не может**

- взыскивать с вас какие-либо сборы, издержки или процент с тем, чтобы разрешить выплачивать по частям;

**Может**

- отказать вам в вашей просьбе, 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;
- возбудить против вас иск о выселения, вручив вам 14-дневное уведомление Pay or Vacate Notice (Заплатить или освободить помещение), если вы не внесли арендную плату. Это считается равносильным тому, что вы не внесли арендную плату.

**Н. 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. 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. [RCW 59.18.280](#).

**I. Обязан ли арендодатель при возвращении задатка заплатить мне проценты, начисленные на внесенный мною гарантийный задаток?**

Только если вы оба согласились с таким условием. [RCW 59.18.270](#).

## **J. 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 за аренду жилплощади.

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

**Нет.** Арендодатель не имеет права использовать внесенный вами гарантийный задаток или залог в счет повреждения имущества для оплаты ремонта, связанного с «нормальным износом» (normal wear and tear). [RCW 59.18.280](#). **Примеры** «нормального износа»:

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

Арендодатель **может** вычесть стоимость ремонта, связанного с повреждениями, выходящими за рамки «нормального износа».

**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 неизвестным вам лицом, безотлагательно сообщите об этом арендодателю. Арендодатель не может требовать от вас возмещения стоимости ремонта, связанного с повреждениями, не причиненными вами или

www.WashingtonLawHelp.org

вашими гостями. Обязательно задокументируйте повреждение, сделав датированную фотографию.

### **L. Как быстро арендодатель обязан вернуть мой гарантийный задаток или залог в счет повреждения имущества?**

После того, как вы выехали, арендодатель обязан в течение 21 дня 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 своей почты таким образом, чтобы вы получили возвращенный задаток или письмо арендодателя.

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

Прочитайте публикацию [Getting Your Security Deposit Back](#) (Получение вашего гарантийного задатка.) В комплекте [I've Moved Out. My Former Landlord Says I Owe Damages](#) (Я выехал. Мой бывший арендодатель утверждает, что я должен заплатить за ущерб) включены бланки для отправки письма арендодателю с требованием возвращения вашего гарантийного задатка. Или воспользуйтесь бланком для самостоятельной работы [Letter to Landlord for Return of a Security Deposit – Do-it-Yourself Forms](#) (Письмо арендодателю с требованием возвращения гарантийного задатка).

### **N. 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. Прочитайте [I am a Tenant Living in a Foreclosed](#)

[www.WashingtonLawHelp.org](http://www.WashingtonLawHelp.org)

[Property. What are My Rights](#) (Я арендатор, проживающий в квартире, владелец которой утратил право выкупа. Каковы мои права?)

## **О. Что такое «сбор за уборку»?**

Арендодатель может взыскать «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 значит, что даже если вы оставите жилплощадь в идеальном порядке, арендодатель не возвратит вам этот сбор. Не подлежащие возвращению сборы обсуждаются в статье [RCW 59.18.285](#).

## **Р. 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 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. Если 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 сбор за резервирование, если жилое помещение не прошло инспекции программы субсидированного жилья. **Например**, если у вас 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 сбор за резервирование.
  - ❖ 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.
  - ❖ Никакие сборы за резервирование или гарантийные задатки не могут превышать 25% (¼) суммы аренды за первый месяц.
-

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

Это не гарантийный задаток. Арендодатель может использовать его только в качестве платы за последний месяц аренды жилплощади. Арендодатель не может использовать эту сумму с целью возмещения убытков.

Если вы покинете жилплощадь до истечения срока аренды по требованию арендодателя или после предоставления надлежащего уведомления, арендодатель обязан вернуть вам этот аванс.

**R. Могу ли я платить аренду 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.

**S. Что такое «контрольный перечень результатов проверки состояния жилплощади»?**

**Вам всегда должны дать** такой перечень перед вселением. В этом перечне описывается 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 существовали раньше.

В контрольном перечне результатов проверки состояния жилплощади должно содержаться описание всех повреждений, замеченных в сдаваемом помещении. Не позволяйте арендодателю не вписать что-то в перечень, даже если они утверждают, что отремонтируют повреждение или будут помнить, что такое повреждение уже было, и они не будут взыскивать с вас за него. 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!**

[www.WashingtonLawHelp.org](http://www.WashingtonLawHelp.org)

Если вы вносите задаток, арендодатель обязан предоставить вам контрольный перечень результатов проверки состояния жилплощади.

Арендодатель обязан отдать вам подписать перечень. [RCW 59.18.260](#).

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

## **Т. 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.

- Опишите в письме повреждения, обнаруженные после подписания перечня.
- Объясните, что вы не несете ответственность за эти повреждения.
- Напишите, чтобы арендодатель включил описание этих повреждений в контрольный перечень.
- Подпишите документ и проставьте дату.

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

Кроме того, полезно сделать фотографии или видеозапись обнаруженных повреждений:

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

## Раздел 3. Проживание в арендованном помещении.

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

Арендодатель обязан:

- содержать жилплощадь в таком состоянии, которое отвечает законам штата и местным законам, то есть безопасном для здоровья и жизни жильцов;
- содержать помещения и участки общего пользования в надлежащей чистоте и в надлежаще безопасном состоянии;
- ремонтировать повреждения дымовых труб, крыши, полов и любых других конструкционных 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 арендатору ключи от этих замков;
- 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, и 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. [RCW 59.18.585](#)
- предоставлять приборы и бытовое оборудование, необходимые для отопления, снабжения электроэнергией и снабжения холодной и горячей водой;



[www.WashingtonLawHelp.org](http://www.WashingtonLawHelp.org)

- предоставить детекторы дыма и проверять их функционирование перед вашим вселением; но вы должны сами покупать новые батарейки и содержать детекторы дыма в функционирующем состоянии; [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 - [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 убытков или проблем, возникших по вашей вине.

---

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

Вы обязаны:

- вносить арендную плату и оплачивать любые счета за использование коммунальных служб, предусмотренные договором об аренде;
- соблюдать постановления городских властей, правительства округа и правительства штата;

www.WashingtonLawHelp.org

- 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 нормального износа.

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, жилплощади, мешающие другим арендаторам пользоваться арендуемым ими имуществом.
- 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 дать согласие на новую дату. Прочитайте [Can I Change the Date My Rent is Due](#) (Могу ли я изменить дату внесения квартплаты).

### **С. Что происходит, если арендодатель продает собственность?**

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

[www.WashingtonLawHelp.org](http://www.WashingtonLawHelp.org)

арендодатель продает собственность **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. Арендодатель должен сообщить вам имя и адрес нового арендодателя личным вручением **либо** почтовым отправлением, и при этом вывесив соответствующее объявление на территории.

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](#)**

За исключением экстренных ситуаций арендодатель обязан письменно уведомить вас о своем намерении как минимум за два дня, прежде чем войти в вашу квартиру, чтобы произвести ремонт или проинспектировать ее. Но если арендодатель хочет показать сдаваемую квартиру новому арендатору или покупателю, он должен уведомить вас о своем намерении письмом как минимум за один день. В уведомлении должны быть указаны:

- предполагаемые даты посещения;
- точное время посещения **или** период времени, в течение которого арендодатель планирует посетить вашу квартиру, в том числе, самое раннее время или самое позднее время посещения (Арендодатель должен предложить приемлемое время);
- номер телефона, по которому вы можете позвонить, если вы возражаете против даты и времени посещения или просите перенести их на другое время.

Вы не имеете права беспричинно отказать арендодателю войти в арендуемую вами квартиру с целью выполнения ремонта, внесения улучшений или обслуживания жилплощади. Ваш арендодатель не может пытаться войти в вашу квартиру, чтобы терроризировать вас. В экстренной ситуации или в случае покидания вами жилплощади арендодатель может войти в квартиру

[www.WashingtonLawHelp.org](http://www.WashingtonLawHelp.org)

без предварительного уведомления. Прочитайте [My Landlord Enters My Rental Unit Without My Permission](#) (Мой арендодатель входит в снимаемую квартиру без моего согласия).

### **Е. Что следует делать, если моя квартира нуждается в ремонте?**

Выполните следующие поэтапные инструкции. Прочитайте [Tenants: If You Need Repairs](#) (Если необходим ремонт арендуемого жилья). Вы можете найти образцы писем.

#### **Напишите арендодателю письмо.**

- 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 почтового отделения. Это поможет вам подтвердить, что ваш арендодатель получил письмо.
- Сохраните ее для себя копию письма.
- Лучше всего попросить о ремонте в письме, но вы можете также послать сообщение по эл. почте, сохранив копии посылаемых сообщений и ответов, получаемых от арендодателя.

#### **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.

- 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 \(1\)](#).

[www.WashingtonLawHelp.org](http://www.WashingtonLawHelp.org)

- Если не работает холодильник, кухонная плита, духовка или водопроводный кран, 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 дней. [RCW 59.18.070 \(3\)](#).
- Арендодателю может быть необходимо дополнительное время, если ремонт задерживается по причинам, не зависящим от него. RCW 59.18.070.

**Если арендодатель не выполнит ремонт в требуемый срок, вы можете выбрать один из 4-х вариантов.**

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

Арендодатель обязан вернуть вам ваш задаток и другие предварительные взносы. Кроме того, он обязан вернуть вам сумму, равную арендной плате за уже оплаченное вами вперед количество дней. **Например,** у вас сломался холодильник. Вы в письменном виде уведомили об этом арендодателя. 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.

**Option 2. Вы можете обратиться в суд или прибегнуть к переговорам с участием посредника.** 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. [RCW 59.18.090\(2\)](#).

**Option 3. Вы можете самостоятельно нанять работника для производства ремонта и вычесть оплаченную сумму из суммы аренды.** [RCW 59.18.100](#). Будьте осторожны! Юридический процесс может быть сложным. Постарайтесь получить юридическую помощь прежде, чем поступить таким образом.

---

❖ **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. Вы можете включить такую оценку в первоначальное уведомление о возникновении проблемы, которое вы отправите арендодателю. [RCW 59.18.100\(1\)](#). Стоимость ремонта не может превышать суммы аренды за 2 месяца.
- 2) **Если ремонт относится к проблеме, которая должна быть устранена за 10 дней:** перед тем, как нанять работника для выполнения ремонта, вы обязаны все 10 дней после отправки арендодателю первоначального уведомления о проблеме, **а также** еще 2 дня после того, как вы предоставите арендодателю оценку стоимости ремонта (если такая оценка будет предоставлена позже). Нет аналогичного правила 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) Предоставьте арендодателю или их агенту (например менеджеру) возможность проинспектировать проделанную работу.
- 4) После окончания работ вычтите стоимость ремонта из арендной платы за следующий месяц.

**Могу ли я 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 2 месяца, если вы нанимаете кого-то, или меньше платы за 1 месяц, если вы выполняете работу сами.
- На протяжении любого 12-месячного периода вы не можете затрачивать таким образом на ремонт сумму, превышающую арендную

[www.WashingtonLawHelp.org](http://www.WashingtonLawHelp.org)

плату за 2 месяца, если вы нанимаете кого-то или превышающую арендную плату за 1 месяц, если вы выполняете работу сами.

[RCW 59.18.100\(2\)](#).

### Например,

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, а оставшиеся 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.

### Option 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) Отправьте надлежащее уведомление и подождите до окончания требуемого срока, в зависимости от характера проблемы. См. выше.
- 2) Умело и грамотно устраните проблему самостоятельно.
- 3) Предоставьте арендодателю или их агенту (например менеджеру) возможность проинспектировать проделанную вами работу.
- 4) После окончания работ вычтите 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. [RCW 59.18.100\(3\)](#).

www.WashingtonLawHelp.org

- На протяжении каждого 12-месячного периода вы не можете затратить на выполняемый самостоятельно ремонт сумму, превышающую арендную плату за 1 месяц.

**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.

Вы должны:

- предоставить арендодателю возможность проверить качество выполнения ремонта;
- выполнить работы надлежащим образом, с соблюдением всех предусмотренных законами стандартов.

---

❖ Если вы выполните ремонт с нарушением стандартов, вы можете понести за это ответственность.

---

**Вы можете переводить арендную плату на условный депозитный счет (Escrow).** Это довольно сложно. Прочитайте в своей местной библиотеке [RCW 59.18.115](#) и постарайтесь получить юридическую помощь.

## **F. 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.

## **G. Незаконные действия арендодателя**

Закон запрещает арендодателю принимать определенные меры против вас.

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

Даже если у вас задолженность по квартплате, арендодатель не имеет права:

- препятствовать вашему входу в снимаемую вами квартиру;



[www.WashingtonLawHelp.org](http://www.WashingtonLawHelp.org)

- поменять замок;
- добавить новые замки;
- каким-либо другим образом не позволять вам войти в квартиру.

Прочитайте [My Landlord Locked Me Out: What Can I Do?](#) (Что делать, если мой арендодатель не пускает меня в квартиру?)

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

Арендодатель может отключить коммунальные услуги только для ремонта. Арендодатель не может отключить коммунальные услуги

- из-за того, что у вас задолженность по квартплате;
- чтобы заставить вас выехать.

Арендодатель не имеет также права намеренно прекратить оплачивать коммунальные услуги, чтобы вызвать их отключение. Если арендодатель отключает коммунальные услуги, вы можете подать на него в суд. Если вы выиграете дело, судья может назначить в вашу пользу штраф в размере до 100 долларов за каждый день отключения коммунальных услуг. Прочитайте [My Landlord Shut Off My Utilities!](#) (Мой арендодатель отключил коммунальные услуги!)

- 
- ❖ 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).
- 

## 3. Удержание вашего имущества

Арендодатель может забрать ваше имущество только если вы покинули снимаемую вами квартиру (дом). [RCW 59.18.310](#).

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

[www.WashingtonLawHelp.org](http://www.WashingtonLawHelp.org)

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 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. [RCW 59.18.230](#).

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

Арендодатели не имеют права сдавать в аренду собственность, которая негодна для проживания, или на территории которой не соблюдаются действующие стандарты. [RCW 59.18.085\(1\)](#). 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. [RCW 59.18.085\(2\)](#). Проконсультируйтесь с юристом.

Если собственность пришла в негодность 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 арендодателей: что делать, если моя квартира стала непригодной для проживания.)

#### **5. Арендодатель не имеет права применять против вас ответные действия (мстить) - [RCW 59.18.240](#).**

Арендодатель не имеет права принимать по отношению к вам «меры возмездия» за то, что вы воспользовались своими правами или направили жалобу в организацию, отвечающую за выполнение жилищного кода.

Предполагается, что арендодатель мстит вам, если он делает следующее:

- увеличивает размер арендной платы
- снижает объем предлагаемых услуг
- повышает вашу ответственность
- выселяет вас в течение 90 дней со дня, когда вы выдвинули требование к арендодателю о соблюдении ваших прав, сообщили в

[www.WashingtonLawHelp.org](http://www.WashingtonLawHelp.org)

государственную службу о нарушениях, совершенных арендодателем, или после инспекции, проведенной государственными службами после получения вашей жалобы. [RCW 59.18.250](#).

Доказать это непросто. Если вы считаете, что арендодатель мстит вам, постарайтесь получить юридическую помощь.

### **Примеры возможных мер возмездия:**

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 можете подать в суд на арендодателя, если он мстит вам за то, что вы сообщили о нарушении им правил или пользуетесь своими правами арендатора. Мсть по отношению к вам может также служить аргументом против вашего выселения во время судебного процесса о выселении.

## **Раздел 4. Выезд**

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

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

**Да.** 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.

[www.WashingtonLawHelp.org](http://www.WashingtonLawHelp.org)

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

- 
- ❖ **Жертвы агрессии и бытового насилия.** 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. [RCW 59.18.352](#), [59.18.354](#), [59.18.575](#). Прочитайте [Landlord/Tenant Issues for Survivors of Domestic Violence, Sexual Assault, and/or Stalking](#), где дается дополнительная информация.
  
  - ❖ **Военнослужащие США, резервисты и личный 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 вашего немедленного переезда. [RCW 59.18.200](#).
- 

Если вы не предоставите надлежащее уведомление, вы должны будете заплатить в зависимости от того, какой из следующих сроков истекает раньше:

- арендную плату за месяц, следующий за месяцем вашего выезда;
- или**
- арендную плату за 30 дней, начиная с того дня, в который арендодатель узнает о вашем выезде - [RCW 59.18.310\(1\)](#).

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, 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 помесечным арендатором. Далее по отношению к вам применяются все правила, относящиеся к лицам, снимающим жилплощадь на основе договора о помесечной 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 задолжали за то время, в течение которого арендодатель не сможет сдать ту же жилплощадь другому арендатору - [RCW 59.18.310\(2\)](#).

---

❖ **Военнослужащие США, резервисты и личный состав национальной гвардии.** Если вы заключили договор об аренде на срок, вы обязаны уведомить своего арендодателя о получении приказа о вашем переназначении или откомандировании за 7 дней. [RCW 59.18.200](#).

---

## В. Возвращение задатка

После того как вы выехали арендодатель обязан вернуть вам ваш задаток в течение 21 дня **или** отправить вам письмо, объясняющее причину, по которой он удерживает весь задаток или его часть. Если у вас возникли трудности с получением гарантийного задатка, прочитайте нашу публикацию [Letter to Landlord for Return of a Security Deposit – Do-it-Yourself Forms](#) (Могу ли я получить свой гарантийный задаток?) или [Getting Your Security Deposit Back](#) (Возвращение задатка). Обе публикации на сайте [WashingtonLawHelp.org](#).

## Раздел 5. Выселение

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

[www.WashingtonLawHelp.org](http://www.WashingtonLawHelp.org)

- 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).

---

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

---

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

**Обычно, нет.** Новый закон штата, вступивший в действие в мае 2021 г., гласит, что у арендодателя должна быть «уважительная» или **законная** причина для того, чтобы не продлить договор об аренде, прекратить аренду или выселить арендатора. Новый закон перечисляет причины, которые считаются «уважительными» причинами для того, чтобы потребовать от арендатора, чтобы он выехал из снимаемой квартиры или выселить арендатора. Прочитайте *New Washington State Law: Landlord must give a “good” reason to end a tenancy or not renew a lease (short or long version)* (Новый закон штата Вашингтон «Арендодатель обязан указать «уважительную» причину, чтобы прекратить аренду или не продлить договор об аренде (короткая или длинная версия)»).

У вас есть и другие права, **если вы проживаете на жилплощади, субсидируемой федеральным правительством.** Прочитайте [Public Housing Evictions](#) (Выселение из квартир, субсидируемых из общественных фондов) или [HUD Housing Evictions](#) (Выселение из домов и квартир, субсидируемых министерством жилищного строительства и городского развития. Кроме того, вы можете получить дополнительную помощь, обратившись в организацию CLEAR по тел. 1-888-201-1014 (211, если вы проживаете в округе Кинг) или посетив сайт [WashingtonLawHelp.org](http://WashingtonLawHelp.org).

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

### **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». Однако, согласно закону штата, арендодатель обязан предложить вам приемлемый договор о выплате долга, если квартплата причиталась в период с 1 марта 2020 г. по 30 декабря 2021 г.

Если вы не согласились на приемлемый договор о выплате долга, арендодатель может возбудить судебное дело о выселении. Если арендодатель не предложил вам приемлемый договор о выплате долга, это может послужить аргументом против вашего выселения. Прочитайте [My Landlord Just Gave Me a 14-Day Notice to Pay Rent or Vacate](#) (Арендодатель только что вручил мне 14-дневное уведомление выплатить квартплату или выехать).

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

Вы можете просить о том, чтобы был оформлен план выплаты по частям всех взносов, требуемых при въезде. **Однако, если вы пропустите взнос в нарушение письменного договора о выплате залога по частям, то это будет приравнено тому, что вы не внесли квартплату. [RCW 59.18.283](#).** Арендодатель может вручить вам 14-дневное извещение «заплатить или освободить жилплощадь». Если вы внесете всю задолженность по договору выплаты по частям в течение 14 дней после получения извещения, ваш 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.**

Если вы серьезно нарушили важное условие договора об аренде, арендодатель может вручить вам **10-дневное извещение** с требованием выполнить это условие или освободить жилплощадь. [RCW 59.12.030\(4\)](#). Например, вы держите кошку несмотря на то, что в договоре об аренде содержится положение, запрещающее держать домашних животных.

www.WashingtonLawHelp.org

Арендодатель может вручить вам уведомление, которое позволяет устранить проблему (отдать кошку кому-нибудь) или выехать в течение 10 дней.

- 
- ❖ Вы можете также получить 10-дневное уведомление, если вы серьезно нарушаете важное требование программы субсидируемого жилья.
- 

Если вы устраните эту проблему в течение 10 дней после получения уведомления арендодателя, он обязан прекратить процесс выселения. Если вы не устранили проблему в течение 10 дней и не выехали, то арендодатель может начать судебное дело о вашем выселении. Если в течение одного года вы получили 4 обоснованных 10-дневных уведомления с требованием выполнить условие или освободить жилплощадь, то арендодатель может вручить вам **60-дневное уведомление о прекращении аренды**.

#### 4. В связи с некоторыми другими видами деятельности.

Вы не имеете права:

- использовать жилплощадь для деятельности, связанной с наркотиками;
- заниматься деятельностью гангстерского характера;
- неоднократно или в значительной степени мешать соседям или арендодателю пользоваться жилплощадью или жить в покое на ней;
- физически нападать на другое лицо на территории жилого комплекса, применять огнестрельное или другое смертоносное оружие - [RCW 59.18.130\(8\)](#).

Если вы занимаетесь подобной деятельностью, **арендодатель может вручить вам только 3-дневное уведомление перед тем, возбудить судебный процесс о вашем выселении**. У вас может не будет времени устранить проблему. [RCW 59.18.180](#).

Вы не имеете также права:

- наносить повреждения, снижающие стоимость собственности;



[www.WashingtonLawHelp.org](http://www.WashingtonLawHelp.org)

- мешать пользованию собственности другими арендаторами.
- создавать или позволять создавать неудобства или порчу имущества на территории.

Если вы занимаетесь подобной деятельностью, арендодатель может вручить вам 3-дневное уведомление, требующее, чтобы вы выехали. Если вы не выехали в течение 3 дней после получения уведомления, арендодатель может возбудить иск о вашем выселении.

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

- **Если у вас с арендодателем общие квартира (дом), кухня или ванная**, арендодатель обязан дать вам 20-дневное уведомление.
- **Если вы проявляете сексуальные домогательства по отношению к арендодателю, их сотрудникам или другим арендаторам, и это является нарушением договора об аренде, арендодатель может дать вам 20-дневное уведомление.** Арендодатель может также дать вам такое уведомление, если они считают, что вы терроризируете арендодателя, их сотрудника или другого арендатора на основании расы, пола или другого защищенного статуса.
- **Если арендодатель узнает о том, что вы солгали** или не указали важной информации в заявлении об аренде, арендодатель может дать вам 30-дневное уведомление.
- **Если вы проживаете в снимаемом помещении, не будучи указанными в договоре об аренде**, и вы не подали заявления на аренду после того, как арендодатель попросил вас сделать это, арендодатель может дать вам 30-дневное уведомление.
- **Если срок договора об аренде истекает, а вы не подписали новый договор об аренде, который был предложен арендодателем как минимум за 30 дней до окончания срока аренды**, то арендодатель может прекратить аренду и возбудить судебное дело о выселении. Условия нового соглашения об аренде должны быть «приемлемыми». Эта причина не относится к вам, если вы уже снимаете квартиру (дом) на основании ежемесячного соглашения.

www.WashingtonLawHelp.org

- **Если вы зарегистрированы как лицо, совершившее преступление сексуального характера, но не указали этот факт** в заявлении на аренду или тогда, когда это произошло во время срока аренды, арендодатель может дать вам 60-дневное уведомление.

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

Арендодатель может возбудить против вас судебное дело о выселении. 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 о незаконном удержании помещения (**Complaint for Unlawful Detainer**). [RCW 59.12.070](#); [RCW 59.18.070 \(2\)](#).

**Д. Что, если я получил повестку и жалобу на незаконное удержание помещения?**

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

1. Постарайтесь получить юридическую помощь, как можно быстрее. Прочитайте публикацию [Eviction and Your Defense](#) (Защита в суде при выселении).
2. Затем заполните и вручите «Извещение об участии в деле» (**Notice of Appearance**) и «Ответ» (**Answer**). Если дело было зарегистрировано (получен номер дела), вы также должны зарегистрировать в суде «Извещение об участии в деле» и «Ответ». Вам дается для этого очень короткое время. Чрезвычайно важно 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.

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

Получив повестку и жалобу, вы обязаны ответив, 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 — несложный документ. Его бланк прилагается к публикации [Eviction and Your Defense](#) (Защита в суде при выселении).

## **Ф. 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.**

## **Г. 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 юристу. Попросите адвоката арендодателя или его секретаря проставить штамп с указанием даты и времени суток, 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.

www.WashingtonLawHelp.org

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. А затем отнесите в суд оригинал заполненного вами Извещения об участии в деле или Ответа в суд того округа, который указан в Повестке.

## **Н. 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.

## **И. Обязан ли я явиться в суд?**

Если вы должны явиться в суд, вы получите уведомление под наименованием **Order to show cause (Приказ о представлении обоснования)**. В указанный день явитесь в суд для оспаривания иска. Дополнительные сведения см. в публикациях [Eviction and Your Defense](#) (Защита в суде при выселении) и [Getting Ready for a Hearing or Trial](#) (Полезные советы по подготовке к слушанию или судебному разбирательству).

## **Ж. Будет ли мне назначен адвокат по делу о выселении?**

**Возможно.** Новый закон гласит, что в делах о выселении малоимущим арендаторам должны назначить бесплатного адвоката (Право на адвоката - Right to Counsel).

И хотя закон гласит это, адвоката пока еще могут не назначить. Правительство штата должно выделить деньги организациям для найма адвокатов. Правительство пока еще в процессе перевода таких средств в различные некоммерческие организации штата. Затем такие организации должны будут нанять адвокатов для защиты арендаторов. Это может занять месяцы, а то и год, прежде чем у арендаторов будет защитник – юрист. На это потребуется время. Однако, вам следует обратиться в местную юридическую организацию, чтобы узнать, есть ли у них адвокат для вашей защиты.

## К. 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 физически выдворить вас. **После того, как судебный исполнитель вывесил извещение на вашей двери, постарайтесь немедленно получить юридическую помощь. Остановить выселение в это время чрезвычайно трудно.** Прочитайте публикацию [Eviction and Your Defense](#) (Защита в суде при выселении), где вы можете узнать о том, какие у вас есть варианты, если вы проиграли дело о выселении.

## Л. Может ли арендодатель физически заставить меня покинуть жилплощадь?

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

## Раздел 6. Покинутая жилплощадь

### А. Когда считается, что я «покинул» жилплощадь?

Закон штата Вашингтон утверждает, что вы покинули жилплощадь, **только** если верны оба утверждения:

- вы задолжали (не внесли в срок) арендную плату;

**и**

- вы сообщили арендодателю, посредством своих действий или слов, о своем намерении выехать.

[RCW 59.18.310.](#)

Если вы покинули снимаемую квартиру, арендодатель имеет право войти в нее с тем, чтобы вынести брошенные вами вещи. Арендодатель обязан:

- хранить ваши вещи в достаточно надежном месте

[www.WashingtonLawHelp.org](http://www.WashingtonLawHelp.org)

- отправить вам по почте уведомление, сообщающее о том, где они хранят ваши вещи, и когда они будут проданы.

### [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 мои вещи?**

**Если стоимость ваших вещей превышает 250 долларов**, арендодатель обязан послать вам по почте уведомление и ждать 30 дней. После этого арендодатель может продать все вещи, включая семейные фотографии, сувениры и личные документы.

**Если стоимость вашего имущества не превышает 250 долларов**, арендодатель обязан послать вам по почте уведомление и ждать только 7 дней. После этого арендодатель может продать все, за **исключением** семейных фотографий, сувениров и личных документов.

### [RCW 59.18.310.](#)

## **С. Я покинул арендуемую жилплощадь. Что будет с моими задатками?**

В течение 21 дня 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. [RCW 59.18.280.](#)