

# Зміни до законів Вашингтону про оренду житла та примусове виселення з нього від 2019 р.

---



**Шановні орендарі та орендодавці, прочитайте наступне!**

Закони щодо оренди житла та процесу примусового виселення з нього у 2019 році зазнали значних змін. Зміни набирають чинності 28 липня 2019 року.

## Про що ви дізнаєтеся, прочитавши цю публікацію?

- Основні зміни до законів
- Де отримати додаткову інформацію

## Що говорить закон?

Закони штату Вашингтон називаються **Збірка законів штату Вашингтон зі змінами та доповненнями** (англ. Revised Code of Washington або RCW). Найважливіші закони, що стосуються орендодавців та орендарів, містяться в **Законі про власника-орендодавця та орендаря** (RCW 59.18). Процес примусового виселення (незаконне утримування власності) регулюється законом RCW 59.12. Обидва закони зазнали значних змін.

- **Орендарі матимуть більше часу (14 днів), щоб оплатити прострочену оренду.**

До 27 липня 2019 року, якщо орендар заборгував кошти за оренду (навіть на один день), орендодавець надавав йому повідомлення з вимогою протягом «3 днів сплатити борг або звільнити приміщення». Якщо орендар не міг сплатити весь борг за оренду протягом 3 днів, орендодавець міг подати позов до нього про примусове виселення з приміщення. Орендодавець не повинен був приймати часткові платежі або погоджуватись на платіжні плани.

З 28 липня 2019 року, якщо орендар прострочить сплату оренди на один день, орендодавець повинен буде надати йому повідомлення з вимогою протягом **14 днів сплатити борг або звільнити приміщення**. Після цього орендар матиме 14 днів, щоб сплатити борг за оренду. Потім орендодавець зможе подати позов про примусове виселення.

Закон також врегульовує обов'язкову форму повідомлення з вимогою протягом 14 днів сплатити борг або звільнити приміщення, яку орендодавці повинні використовувати.

➤ **Більше орендарів зможуть сплатити борг і залишитися в своїй домівці.**

Раніше у випадку подання позову про примусове виселення більшість орендарів не могли залишитися, навіть якщо вони могли заплатити орендодавцеві весь борг за оренду, штрафи за затримку оплати та гонорар адвоката, які вони були винні. Тепер, більше орендарів зможуть погасити заборговані кошти за оренду. Більше орендарів зможуть заплатити, щоб уникнути примусового виселення та бездомності.

По-перше, судді тепер можуть виносити більш гнучкі рішення і створювати платіжні плани, які працюють як на користь орендарів, так і на користь орендодавців. Більше орендарів зможуть сплатити прострочені орендні платежі, скориставшись платіжними планами, і матимуть більше часу на звернення за допомогою до благодійних організацій та інших установ, щоб сплатити борг орендодавцям (навіть орендарі, що орендують приміщення на один місяць).

➤ **Орендарів не можна буде примусово виселити за несплату платежів, які не є «платою за оренду».**

Раніше орендодавці могли враховувати орендну плату, що сплатив орендар, на рахунок «інших ніж орендна плата видів платежів», наприклад, штрафів за прострочку сплати орендної плати, оспорюваних рахунків за ремонт, інших видів одноразових штрафів. Тепер орендодавці повинні враховувати орендну плату в першу чергу на рахунок оренди (і деяких регулярних щомісячних комунальних платежів).

Орендодавці також можуть спробувати примусово виселити орендаря, якщо він прострочив сплату оренди (після надання повідомлення з вимогою сплати або виселення протягом 14 днів), але вони не можуть виселити орендаря за несплату «інших ніж орендна плата видів зборів і штрафів». (Орендодавці також можуть подати позов до суду про сплату таких платежів пізніше, наприклад, через суд дрібних тяжб).

➤ **Нові ліміти на гонорари адвокатам.**

Раніше навіть якщо орендар програв судову справу за неявкою (через неможливість вчасно відповісти на позов або через відсутність у суді), орендодавець все одно міг витребувати з орендаря кошти на сплату гонорару адвоката на підставі рішення суду про примусове виселення.

Тепер адвокати не можуть вимагати оплати гонорару, якщо суд виносить заочне рішення (наприклад, якщо орендар не зміг вчасно відповісти на позов або просто виїхав).

Гонорари адвокатів також обмежуються у випадках, коли орендарі винні менше ніж за 2 місяці оренди або менше ніж 1200 доларів США.

➤ **Більше орендодавців зможуть надати орендарям документи про вимогу виселення, приносячи їх до дверей або надсилаючи поштою.**

Орендодавець як і раніше повинен дотримуватись «належної обачності» і особисто передати документи про вимогу виселення особисто орендарю вдома.

Раніше, якщо це не спрацьовувало, орендодавцеві доводилося отримувати дозвіл судді, щоб доставити документи про вимогу виселення до дверей або надіслати їх поштою.

Тепер після 3 належних спроб (протягом більше ніж 2 днів) вручити документи орендареві особисто, деякі орендодавці зможуть відправляти поштою документів з вимогою виселення без дозволу судді.

➤ **У більшості випадків повідомлення про збільшення орендної плати надаватиметься щонайменше за 60 днів.**

Раніше, орендодавець міг надавати письмове повідомлення за 30 днів наперед про збільшення орендної плати орендареві, який орендує приміщення строком на один місяць. Тепер орендодавці повинні надавати таке повідомлення принаймні за 60 днів (майже у всіх випадках).

Крім того, орендодавці не можуть збільшувати орендну плату в середині періоду оренди (якщо ви не живете в субсидійованих житлових приміщеннях, де орендна плата змінюється, коли змінюються ваші доходи).

➤ **Повідомлення про необхідність капітального ремонту надаватиметься щонайменше за 120 днів.**

Раніше розробник, який хотів змінити призначення квартири або повністю відремонтувати її, міг надавати всім орендарям, що орендують приміщення строком на один місяць, повідомлення про такі наміри за 20 днів до кінця строку оренди.

Тепер орендодавці повинні надати орендарями таке повідомлення за 120 днів, перш ніж вносити значні зміни в призначення багатоквартирного будинку або повністю перестроювати його (і змушувати всіх виселитися).



**Попередження!**

Закони, що стосуються орендодавців і орендарів, можуть бути складним, особливо відразу після внесення істотних змін, таких як ці зміни.

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

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

---

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

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

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