



Изменения 2020 года в законах штата Вашингтон, касающихся прав арендодателей и арендаторов, и выселения

Арендаторы и арендодатели! Прочитайте эту публикацию!

В 2020 году были внесены изменения в законы штата Вашингтон, касающиеся арендаторов, арендодателей и видов помощи арендаторам, столкнувшимся с выселением. Эти изменения вступили в силу 11 июня 2020 года. **О чем вы узнаете, прочитав эту публикацию?**

- Об основных изменениях в законах
- О том куда обратиться за дополнительной информацией.

Что говорит закон?

Законы штата Вашингтон называются **Пересмотренным сводом законов (Revised Code of Washington, RCW)**. Наиболее важные законы, касающиеся арендаторов и арендодателей, можно найти здесь: **Residential Landlord-Tenant Act (RCW 59.18)**. Процесс выселения (**Незаконное удержание помещения, Unlawful Detainer**) описан здесь **RCW 59.12**. Оба закона были значительно изменены.

- **Теперь арендаторы могут выплачивать по частям гарантийный задаток и другие задатки, требуемые при въезде.**

До 11 июня 2020 года арендатор обычно должен был уплатить все задатки и взносы, требуемые при въезде, до того, как он мог въехать в новое снимаемое помещение. Арендодатель не обязан был согласиться принять частичную сумму или предложить план выплаты по частям. Для многих арендаторов чрезвычайно трудно было позволить себе переехать в другую квартиру.

С 11 июня 2020 года арендаторы имеют право уплатить определенные сборы не одноразовой суммой, а выплачивать их по частям. Если арендатор в

письменном виде просит об этом арендодателя, то теперь он может выплатить взываемые суммы по частям:

- Гарантийные залогои.
- Невозвращаемые сборы.
- Арендная плата за последний месяц.

План выплаты по частям должен быть оформлен письменно. И арендатор, и арендодатель должны подписать такой план. **Если соглашение о съеме помещения на 3 месяца или дольше**, арендатор может просить о плане выплаты тремя равными частями. **Если соглашение о съеме помещения менее, чем на 3 месяца, арендатор может просить о плане выплаты двумя равными частями в течение двух месяцев.** Выплаты должны производиться в тот же день, что и арендная плата, начиная со дня вашего проживания на арендуемой площади.

- ❖ Арендодатель может отказать арендатору в его письменной просьбе о плане выплаты по частям, если полная сумма гарантийных задатков и невозвращаемого залога меньше 25 процентов от суммы аренды за первый месяц, и если он не требует внести арендную плату за последний месяц проживания.

➤ **Арендатор может быть выселен, если он не внес сумму, указанную в плане выплаты гарантийного задатка по частям.**

Новый закон, введенный в 2019 году, ограничивает выселения за неуплату «аренды». В 2019 году «аренда» включала ежемесячные платы, такие, как за коммунальные услуги. Закон был изменен в 2019 году, позволив арендаторам больше времени для оплаты аренды, с 3-х до 14 дней. Если арендатор не заплатил положенную арендную плату в течение 14 дней, арендодатель может подать иск о выселении (Незаконное удержание помещения, Unlawful Detainer). Прочитайте эту публикацию, где дается дополнительная информация [2019 Changes to Washington's Landlord/Tenant and Eviction Laws](#).

В 2020 году закон был изменен еще раз. Термин «Арендная плата» включает теперь задолженность по плану выплаты гарантийного задатка по частям. Арендатор, пропустивший взнос по плану выплаты гарантийного задатка по частям, может получить 14-дневное извещение «Заплатить или освободить помещение», так же, как если бы арендатор не внес арендную плату. А если арендатор не заплатил причитающуюся сумму по

плану выплаты по частям в течение 14 дней, арендодатель может подать судебный иск о выселении.

➤ **У арендаторов теперь есть больше времени, прежде чем с них будет взыскана пеня за опоздание с оплатой.**

До 11 июня 2020 года арендодатель мог начать начислять пеню за опоздание с оплатой, начиная со следующего после внесения оплаты дня.

Пример 1. Арендная плата должна быть внесена 1-го числа месяца. До 11 июня 2020 года арендодатель мог начать начислять пеню со 2-го числа месяца.

Начиная с 11 июня 2020 года арендодатель не может начислять пеню, пока не пройдет 5 дней опоздания с оплатой.

Пример 2. Арендная плата должна быть внесена 1-го числа месяца. Вы вносите арендную плату 6-го числа месяца. Арендодатель не может начислить пеню за опоздание с оплатой. Но если арендатор внес арендную плату позднее, чем 5 дней, арендодатель может начислить пеню, начиная с 1-го дня опоздания с оплатой.

Пример 3. Арендная плата должна быть внесена 1-го числа месяца. Арендная плата внесена 8-го числа месяца. Арендодатель может начислить пеню со 2-го числа месяца.

- ❖ Арендодатель может направить арендатору 14-дневное извещение «Заплатить или освободить помещение» в любой день, после задержки с внесением арендной платы.

➤ **Арендаторы могут просить изменить дату внесения аренды.**

До 11 июня 2020 года арендодатель не обязан был изменить дату внесения арендной платы.

Начиная с 11 июня 2020 года, арендодатель обязан согласиться изменить дату внесения арендной платы вплоть до 5 дней, если арендатор просит об этом в письменном заявлении, и основным источником дохода арендатора является государственное пособие, которое он получает после того, когда должна быть внесена арендная плата. Государственным пособием может быть: денежное пособие по программе TANF, ABD, пособие социального обеспечения, льготы ветеранов и т. п.

➤ **Арендодатель не обязан принимать арендную плату наличными.**

До 11 июня 2020 года арендодатель обязан был принимать наличные за любые виды арендной платы.

Начиная с 11 июня 2020 года, арендодатель может отказаться принимать арендную плату наличными. Если арендодатель принял наличные, он обязан выдать арендатору квитанцию. Арендодатель по-прежнему обязан выдать квитанцию за полученную арендную плату, внесенную любым образом, если арендатор просит выдать ему квитанцию.

Кроме того, если арендодатель вручает 14-дневное извещение «Заплатить или освободить помещение», то он не может требовать, чтобы арендатор внес долг наличными, если только договор об аренде не оговаривает, что оплата должна быть наличными.

➤ **Арендаторы обязаны принимать оплату от организаций, помогающим с арендной платой, а также оказывать содействие таким организациям.**

До 11 июня 2020 года, если арендатор получал обещание («поручительство») из государственной или общественной организации о том, что они окажут помощь с выплатой долга по арендной плате, арендатор не обязан был предоставить информацию, необходимую содействующей организации с тем, чтобы они могли направить оплату, например, если организации необходима была копия налоговой формы арендодателя или формы W-9. И даже тогда, когда арендатор мог получить помощь с оплатой аренды без содействия со стороны арендодателя, арендодатель не обязан был принять обещание об оказании помощи. Из-за этого многие арендаторы, которые могли бы получить помощь с оплатой аренды, не получали ее.

Начиная с 11 июня 2020 года арендодатели **обязаны** принимать обещание об оказании помощи от таких организаций. Арендодатель обязан теперь содействовать программе помощи с оплатой аренды с тем, чтобы такая организация могла направить арендодателю обещанную сумму. Больше число арендаторов теперь смогут выплатить долг по арендной плате с помощью благотворительных и других организаций, помогающих с выплатой аренды.

Обязанность арендодателя принять обещанную помощь от таких организаций зависит от того, в какой стадии процесса выселения находится арендатор.

- ✓ **Когда арендодатель вручил извещение «Заплатить или освободить помещение»,** арендодатель обязан принять обещанную помощь только, если сумма покрывает **полностью** весь долг по арендной плате. Арендодатель может отказаться принять меньшую сумму. Арендодатель может отказаться принять обещание о помощи в комбинации с деньгами.
- ✓ **По окончании 14-дневного периода арендодатель обязан принять обещанную помощь** даже тогда, когда она покрывает только **часть той суммы, которую арендатор обязан выплатить, чтобы восстановить аренду (остаться проживать в снимаемой квартире или доме),** включая долг по аренде, до 75 долларов пени, издержки и гонорары адвоката. Арендодатель обязан принять оплату, которая поступает в виде комбинации источников обещанной помощи.

Как только арендодатель предоставляет организации, оказывающей помощь с выплатой аренды, то, что необходимо этой организации, арендодатель обязан остановить иск о выселении на 7 дней с тем, чтобы организации, пообещавшие помощь, могли внести обещанные деньги.

Предупреждение!

Законы, касающиеся арендодателей и арендаторов, могут быть довольно сложными, особенно после введения таких серьезных изменений.

Приведенная информация дает только общий обзор. Арендодатели и арендаторы должны знать, что существуют важные исключения из этих законов!

Более подробную информацию можно найти на сайте WashingtonLawHelp.org.

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

© 2020 Northwest Justice Project — 1-888-201-1014

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