

Нормативный контроль

— Основные положения законов г. Сиэтл, регулирующих безопасность и качество жизни

Нормативы г. Сиэтл на техническую эксплуатацию и ремонт зданий

11 июля 2016

Seattle Department of Construction and Inspections (Seattle DCI, Отдел строительства и технического контроля г.Сиэтл) отвечает за применение и исполнение действующих в г. Сиэтл Нормативов технической эксплуатации и ремонта зданий (SMC 22.200 - 22.208) и ряда иных муниципальных правил, относящихся к домовладельцам и квартиросъемщикам. Работники Seattle DCI занимаются разъяснением требований муниципальных нормативов домовладельцам и квартиросъемщикам.

Данное разъяснительное письмо содержит общие сведения о правах и обязанностях домовладельцев и квартиросъемщиков г. Сиэтл в соответствии с законами города. Для получения более подробных сведений о нормативах жилищного обеспечения и технического обслуживания зданий (Housing and Building Maintenance Code; HBMC) или постановления о регистрации и инспекции арендуемых помещений (Rental Registration and Inspection Ordinance; RRIO) обратитесь в:

Seattle Department of Construction and Inspections
Центр нормативного контроля
(206) 615-0808

Местонахождение: 19-й этаж здания муниципалитета г. Сиэтл (Seattle Municipal Tower)

Почтовый адрес: 700 Fifth Ave., Suite 2000
P.O. Box 34019
Seattle, WA 98124-4019

Права и обязанности квартиросъемщиков и домовладельцев также определяются Законом об аренде жилья в штате Вашингтон (RCW 59.18). Дополнительные сведения о требованиях законов штата можно получить в организациях, перечисленных в конце данной брошюры, или в интернете по адресу <http://apps.leg.wa.gov/RCW/>, далее напечатать: RCW 59.18.

Муниципальные требования к владельцам арендуемого жилья

В соответствии с нормативами на содержание зданий и жилого фонда владельцы зданий на территории Сиэтла обязаны обеспечивать безопасность и чистоту в жилых

зданиях. Как правило, на домовладельцев возлагаются следующие обязанности:

- поддержание здания и территории в пригодном для проживания людей состоянии, обеспечение чистоты и безопасности
- борьба с грызунами, насекомыми и другими вредителями
- содержание всех структурных компонентов (крыши, стен и фундамента) в хорошем техническом состоянии, обеспечение погодозащищенности здания
- содержание в хорошем техническом состоянии электрических, сантехнических и отопительных сетей, а также прочего оборудования и бытовых приборов, поставляемых домовладельцем
- обеспечение соответствующими контейнерами для сбора мусора
- в случаях, когда домовладелец несет ответственность за отопление арендуемых квартир, поддержание в дневное время (с 7:00 a.m. до 10:30 p.m.) температуры в помещениях не ниже 68°F, а в ночное время – не ниже 58°F с сентября по июнь
- смена замков при въезде новых жильцов, за исключением случаев краткосрочного проживания, а также предоставление жильцам ключей от входных дверей здания
- установка в здании датчиков дыма и инструктаж жильцов об их функционировании и эксплуатации

Домовладелец не обязан выполнять косметический ремонт (например, менять ковровые покрытия или выполнять покраску) при каждой смене жильцов. Работники центра нормативного контроля готовы ответить на вопросы по поводу того, несет ли домовладелец ответственность за выполнение ремонта в конкретных случаях. Позвоните по телефону (206) 615-0808 для получения дополнительной информации.

Согласно постановлению о регистрации и инспекции арендуемых помещений (ПРИАП) владельцы арендуемого жилья обязаны предоставлять безопасное жилье, отвечающее основным требованиям, перечисленным в проверочном листе ПРИАП, а также:

- Регистрировать сдаваемую в аренду жилую собственность каждые пять лет (см. Инструкцию 620, Регистрация вашей арендуемой недвижимости))
- Начиная с 2015 года проходить инспекцию ПРИАП как минимум один раз каждые десять лет (см. Инструкцию 620, Регистрация вашей арендуемой недвижимости)

Определение понятия "Арендатор"

За исключением Инспекции арендуемого помещения



в случае переезда арендатора, арендатором является личность, занимающая или владеющая зданием или помещениями в соответствии с договором об аренде. Сюда входят жители переходного жилья, которые проживают в помещении месяц или дольше. Договор об аренде может быть в устной или письменной форме.

Обязанности жильцов

Жильцы обязаны выполнять обоснованно установленные домовладельцем требования в отношении обеспечения безопасности и чистоты на территории многоквартирных домов, сдаваемых в аренду, с учетом нормального износа. В частности, на жильцов возлагаются следующие обязанности:

- надлежащее удаление мусора
- осторожность в обращении с электричеством и сантехникой
- Своевременный ремонт имущества, поврежденного жильцами или их гостями
- Предоставление арендодателю необходимого доступа в жилое помещение с целью выполнения технического обслуживания, ремонта или борьбы с вредителями; а также инспектору для проведения инспекции ПРИАП
- содержание детекторов дыма в исправном состоянии
- воздерживаться от хранения опасных материалов в здании или на территории

Действия при необходимости ремонта

В случае необходимости ремонта для жильцов предусмотрены перечисленные ниже возможные действия:

1. Обратиться к домовладельцу. Как правило, большинство проблем разрешается после обращения к домовладельцу по телефону или письмом. Перед тем, как применить дополнительные меры воздействия, квартиросъемщик по закону обязан подать владельцу уведомление о необходимости ремонта в письменной форме. При этом квартиросъемщику следует сохранить копии всей переписки.
2. Сообщить Seattle DCI о проблеме. В случае если ремонт не был произведен владельцем или управляющим собственности в приемлемые сроки, жилец может пригласить сотрудника Seattle DCI для проведения инспекции. Если состояние помещения нарушает требования НЖТОС или ПРИАП, и владелец не устранил нарушение, инспектор потребует от владельца коррективного действия. Более подробные детали приведены на следующей странице.
3. Использовать иные меры, включая самостоятельный ремонт, урегулирование конфликта через посредника, депонирование квартплаты на эскроу-счет и, наконец, прекращение аренды. Законом об аренде жилья в штате Вашингтон (Раздел 59.18 RCW) предусмотрен ряд мер, которые жилец может предпринять в том случае, если домовладелец не выполняет предусмотренные жилищно-строительными нормативами виды ремонта в разумные сроки после получения уведомления о необходимости ремонта. Право на использование упомянутых мер предусмотрено только для жильцов, не имеющих задолженности по квартплате и оплате коммунальных услуг. Перечисленные меры могут быть связаны с удержанием квартплаты или вычетами из нее в той или

иной форме. Тем не менее, как правило, одностороннее удержание квартплаты жильцом не является приемлемым решением; более того, жилец может подлежать выселению за задолженность по квартплате. Законодательство штата предусматривает конкретный порядок вычетов из квартплаты или ее депонирования на эскроу-счет. Дополнительные сведения по этому вопросу можно получить, обратившись в одну из организаций по защите интересов квартиросъемщиков, перечисленных в конце данной брошюры.

Уведомление Seattle DCI о проблеме

Квартиросъемщики могут сообщить о проблеме в Seattle DCI, если домовладелец или управляющий не выполнили ремонт в разумные сроки. Можно написать, позвонить или лично явиться в Центр нормативного контроля (Seattle DCI Code Compliance), расположенный на 19-м этаже здания муниципалитета г. Сиэтл (Seattle Municipal Tower) по адресу 700 Fifth Ave., Seattle, WA, 98104, (206) 615-0808.

- Жильцам следует обращаться в Seattle DCI в тех случаях, когда домовладелец или управляющий не реагируют на запросы о выполнении ремонта, и жалоба в Seattle DCI оказывается единственным способом разрешения конфликта. Имена обратившихся в отдел хранятся в тайне, если они об этом попросят.
- При представлении жалобы следует перечислить все позиции, требующие инспекции, и указать адрес, включая номер квартиры.
- При обращении в Seattle DCI следует указать номер телефона, по которому сотрудники отдела могли бы позвонить и назначить время для проведения инспекции. Лицо, обратившееся в отдел с жалобой, должно присутствовать при проведении инспекции.
- В случае выявления нарушений инспектор подготовит уведомление с указанием необходимых сроков выполнения ремонта, уведомит лицо, отвечающее за выполнение ремонта, и вывесит уведомление в здании.
- Как правило, на устранение нарушений выделяется от 30 до 60 дней с учетом их характера и возможного продления срока по просьбе домовладельца. В среднем нарушения устраняются за сорок пять дней.
- В случае невыполнения владельцем необходимого ремонта Seattle DCI передает дело в судебные органы с целью обеспечения принудительного исполнения установленных норм.

Действия, считающиеся преследованием или местью

Действующие в городе законы запрещают определенные действия против квартиросъемщика или жильца. Данный раздел Нормативов технической эксплуатации и ремонта зданий находится в ведении Полицейского управления г. Сиэтл, и его нарушение ведет к уголовной ответственности.

Перечисленные ниже действия считаются актами преследования или мести, направленными против квартиросъемщика:

1. замена или переделка замков на дверях квартиры
2. удаление дверей, окон, щитов с предохранителями или иного оборудования
3. отключение подачи газа, электричества, воды или других

- обеспечиваемых домовладельцем коммунальных услуг
4. выдворение жильца с жилплощади, за исключением выселения в предусмотренном порядке через суд
 5. выселение, повышение квартплаты или угрозы в адрес жильца в связи с уведомлением Seattle DCI о нарушении Нормативов технической эксплуатации и ремонта зданий или осуществлением предусмотренных законом прав, обусловленных проживанием на занимаемой жилплощади
 6. вторжение на жилплощадь квартиросъемщика, за исключением аварийных ситуаций или с уведомления жильца после вручения соответствующего письма о намерении посещения
 7. Увеличение ежемесячной оплаты жилплощади без предварительного письменного извещения; 30 дней для извещения об увеличении арендной платы менее чем на 10%, 60 дней для уведомления об увеличении на 10% и больше.
 8. Увеличение ежемесячной оплаты, когда жилищная единица не удовлетворяет основным нормам проживания.

Перечисленные ниже действия считаются актами преследования или мести, направленными против домовладельца:

1. замена или переделка замков на дверях квартиры
2. удаление или отключение поставляемого владельцем оборудования, мебели или услуг
3. умышленное нанесение ущерба зданию

О случаях домогательства или мести по отношению к владельцам или жильцам необходимо сообщать в Seattle DCI, позвонив по нижеуказанному телефону: (206) 615-0808.

Определение Жилищных Затрат.

Жилищные затраты включают арендную плату и любые другие периодические или ежемесячные денежные сборы как например хранение, парковка, или коммунальные услуги, выплаченные владельцу жильцом.

Где можно получить дополнительную информацию?

Дополнительную информацию по вопросам аренды жилья и взаимоотношений домовладельцев и квартиросъемщиков можно получить в перечисленных ниже организациях:

1. **Solid Ground (“Солид граунд”)**
(206) 694-6767
www.solid-ground.org
Предоставляет информацию и консультирование по вопросам юридических прав и обязанностей сторон в соответствии с законом штата об аренде жилья и другим нормативным.
2. **Legal Action Center (Центр юридической помощи)**
(Catholic Community Services, услуги католической общины)
(206) 324-6890
www.ccsww.org/legalactioncenter
Предоставляет информацию и поддержку жильцам с низким доходом, которым грозит выселение.

3. **Tenants Union of Washington State**
(Союз арендаторов жилья штата Вашингтон)
(206) 723-0500
www.tenantsunion.org

Предоставляет информацию и консультации по вопросам взаимоотношений жильцов и арендаторов. Союз арендаторов жилья также организует семинары и учебные программы, оказывает техническое содействие защитникам прав жильцов и группам квартиросъемщиков с целью эффективного урегулирования отношений с домовладельцами.

4. **Washington State Attorney General's Office**
(Офис генерального прокурора штата Вашингтон)
(206) 464-7744
www.atg.wa.gov

Предоставляет информацию про юридические права согласно закону об аренде жилья. В офисе генерального прокурора также имеется услуга по информационной поддержке клиентов, которая состоит из аудиозаписей на тему отношений домовладельцев и квартиросъемщиков по телефону (206) 464-6811.

5. **Rental Housing Association of Washington (Ассоциация аренды жилья штата Вашингтон)** (206) 283-0816
www.rhawa.org

Предоставляет информацию по вопросам прав и обязанностей сторон в соответствии с законом штата об аренде жилья и другими нормативными актами.

6. **Dispute Resolution Center of King County**
(Центр урегулирования споров округа Кинг)
(206) 443-9603
www.kcdrc.org

Предоставляет услуги медиации домовладельцам и арендаторам. Центр работает в формате форума как альтернатива формальной судебной системе для решения споров.

7. **Seattle Office for Civil Rights**
(Офис г.Сиэтл по гражданским правам)
(206) 684-4500
www.seattle.gov/civilrights

Обеспечивает выполнение городского указа, запрещающего дискриминацию при продаже домов и сдачи в аренду квартир по признаку расы, цвета кожи, вероисповедания, религии, родословной, национальности, возраста, пола, семейного положения, родительского статуса, сексуальной ориентации, политических убеждений или наличия какого-либо сенсорного, умственного или физического недостатка, использования Сертификата Раздела 8 или использования квалифицированного помощника или дрессированного животного инвалидом.

8. **King County Bar Association (Адвокатская палата округа Кинг)**
Центры юридической консультации округа
(206) 267-7070
www.kcba.org/CLS/NLC/clients.html

Позвоните, чтобы назначить встречу для бесплатной юридической консультации. Сеть адресов размещения центров

юридической консультации обширна. Звоните с 9:00 до 12:00, понедельник-четверг.

Housing Justice Project
(Юридический проект по жилищным вопросам)
(206) 267-7090

www.kcba.org/CLS/HJP/clients.html

Представляет интересы арендаторов с низким доходом, подлежащих выселению.

Volunteer Legal Services (Бесплатные юридические услуги)
(206) 267-7010

www.kcba.org/CLS/VLS/clients.html

Предоставляет услуги адвокатов-волонтеров клиентам, которым грозит выселение.

9. Washington Landlord Association
(Ассоциация домовладельцев штата Вашингтон)
(888) 753-9150

www.walandlord.com

Предоставляет широкий спектр информационных услуг по жилищным вопросам, специфических для штата Вашингтон, включая права арендаторов, выселение, общественное и субсидируемое жилье, аварийное убежище и помощь, покупатели домов, владельцы домов, арендаторы стоянок прицепов-дач, мелкие судебные тяжбы, помощь с энергоносителями, коммунальные и телекоммуникационные услуги. Информация доступна только на вебсайте.

10. Washington LawHelp
(Юридическая помощь в штате Вашингтон)
www.washingtonlawhelp.org

Предоставляет широкий спектр информационных услуг по вопросам жилья, которые имеют особое значение в штате Вашингтон, включая права жильцов, выселение, общественное и субсидируемое жилье, аварийное убежище и помощь, покупателей жилья, владельцев жилья, пользователей стоянок прицепов-дач, мелкие судебные споры, помощь с энергоносителями, коммунальные и телекоммуникационные услуги.

11. Washington Multi-Family Housing Association
(Ассоциация многоквартирных домов штата Вашингтон)
(425) 656-9077
www.wmfha.org

Представляет интересы домовладельцев многоквартирных домов и компаний, которые занимаются управлением их недвижимостью, по всему штату Вашингтон на государственном уровне, уровне штата и на местном уровне.

12. Washington Rental Owners Association (Ассоциация домовладельцев по аренде жилья в штате Вашингтон)
(425) 353-6929
www.waapt.org

Организация, работающая в масштабах штата, которая выступает в интересах домовладельцев на уровне штата, обеспечивает ресурсами и постоянным обучением для ее членов, и занимается продвижением индустрии арендного жилья.

Имеются в наличии переведенные варианты документов

Имеются в наличии варианты данного документа и краткой сводки законов о домовладельцах/квартиросъемщиках штата Вашингтон и г. Сиэтл, переведенные на следующие языки: камбоджийский, китайский, корейский, лаосский, русский, сомалийский, испанский, тагалог и вьетнамский.

- Отпечатанные экземпляры имеются в наличии в Центре общественных ресурсов Seattle DCI Public Resource Center, который находится на 20-м этаже здания муниципалитета г. Сиэтл (Seattle Municipal Tower) по адресу 700 Fifth Ave. в центре Сиэтла.
- Электронную версию можно скачать по адресу: <http://seattle.gov/dpd/codesrules/commonquestions/rentalhousingproblems/>.

Вопросы?

Если у вас есть вопросы по данному документу, пожалуйста, позвоните в Центр нормативного контроля Seattle DCI по телефону (206) 615-0808.

Доступ к информации

Ссылки на электронные версии нормативов города Сиэтл и публикаций Seattle DCI можно найти на странице «Инструменты и Ресурсы» (Tools & Resources) нашего веб-сайта www.seattle.gov/dpd. Распечатанные экземпляры этих документов, можно получить в Центре Общественных Ресурсов, расположенном в центре города Сиэтл, на 20м этаже здания муниципалитета (Seattle Municipal Tower) по адресу 700 Fifth Ave. Телефон: (206)684-8467