



ПЕРЕВОД НА ДРУГИЕ ЯЗЫКИ

Для получения копий данного документа на следующих языках – камбоджийский, китайский, корейский, лаосский, русский, сомалийский, испанский, тагалог и вьетнамский – посетите вебсайт SDCI www.seattle.gov/dpd/rentinginseattle или позвоните по тел. (206) 684-8467.

Настоящий документ, содержащий краткое изложение нормативов по аренде жилплощади в штате Вашингтон и г. Сиэтл, должен выдаваться жильцам владельцами арендуемого жилья на территории г. Сиэтл не реже, чем раз в год. Просьба иметь в виду, что законы города и штата могут не совпадать по отдельным пунктам; следовательно, следует ознакомиться с текстами обоих комплектов законов. За разъяснениями по юридическим вопросам следует обратиться к адвокату.

Нормативы по аренде жилья г. Сиэтл

Октябрь 2018 г.

ОБЯЗАННОСТИ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ

Домовладельцы обязаны обеспечивать безопасность, чистоту и спокойные условия проживания, включая перечисленные ниже:

- поддержание территории в пригодном для проживания людей состоянии, обеспечение чистоты и безопасности
- борьба с грызунами, насекомыми и другими вредителями
- содержание крыши, стен и фундамента в хорошем техническом состоянии, обеспечение погодозащищенности квартир
- 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 и организация его вывоза
- в случаях, когда домовладелец несет ответственность за отопление арендуемых квартир, поддержание с сентября по июнь в дневное время (с 7:00 утра до 10:30 вечера) температуры в помещениях не ниже 68°F, а в ночное время – не ниже 58°F
- за исключением случаев краткосрочного проживания, предоставление жильцам ключей от входных дверей здания и квартир, а также, в большинстве случаев, смена замков и ключей при въезде новых жильцов
- 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.

ОБЯЗАННОСТИ КВАРТИРОСЪЕМЩИКОВ

Квартиросъемщики обязаны поддерживать здание в чистоте и порядке; в числе их обязанностей:

- своевременная ликвидация мусора
- осторожность в обращении с электричеством и сантехникой
- незамедлительное устранение всех повреждений, причиненных жильцами или их гостями
- предоставление владельцу необходимого доступа в жилище с целью выполнения технического обслуживания, ремонта или борьбы с вредителями
- содержание датчиков дыма в хорошем техническом состоянии
- воздерживаться от хранения опасных материалов в здании или на территории

JUST CAUSE EVICTION ORDINANCE (ПОСТАНОВЛЕНИЕ ОБ ОБОСНОВАНИИ ВЫСЕЛЕНИЯ)

Данное постановление гласит, что у домовладельца должны быть обоснованные причины для того, чтобы прервать договор с квартиросъемщиком, при котором он оплачивает аренду жилья ежемесячно. Оно определяет единственные причины, которые считаются обоснованными при выселении квартиросъемщика на территории г. Сиэтл, и устанавливает требование об указании причины в письменном виде при представлении уведомления о выселении. Владелец недвижимости не имеет права выселить арендатора, если недвижимость не была зарегистрирована в г. Сиэтл. В отсутствие иных указаний, домовладелец обязан представить уведомление о выселении не менее чем за 20 дней до начала следующего расчетного периода. К числу обоснованных относятся

Содержание

Нормативы по аренде жилья г. Сиэтл	
Обязанности домовладельцев	1
Обязанности квартиросъемщиков	1
Постановление об обосновании выселения.....	1
Действия, считающиеся преследованием или местью.....	3
Прочие муниципальные постановления, затрагивающие права жильцов и домовладельцев	4
The Rental Agreement Regulation Ordinance (Постановление о регулировании договоров аренды).....	7
Закон штата Вашингтон	
Права всех квартиросъемщиков	8
Типы договоров аренды.....	8
Незаконная дискриминация.....	8
Ответственность	9
Незаконные положения договоров аренды.....	9
Неприкосновенность жилища; право домовладельца на посещение жилплощади	9
Залог и иные платежи	9
Обязанности домовладельца	9
Обязанности квартиросъемщика	10
Угрозы со стороны квартиросъемщика или домовладельца	10
Изменение условий договора ежемесячной аренды	10
Изменение условий договора аренды на срок.....	10
Ремонт.....	11
Незаконные действия домовладельца	11
Расторжение договора	12
Возврат залога	12
Принудительное выселение	12
Оставление жилья.....	13
Денежные поступления.....	15
Копии документов	15
Регистрация избирателей	15

нижеперечисленные причины:

1. Квартироръемщик не внес оплату в течение 3 дней с даты требования внести оплату или освободить занимаемую жилплощадь.
2. Домовладелец уведомлял жильца о просроченной квартплате письменно не менее четырех раз в течение 12 месяцев.
3. Жилец не устранил серьезные нарушения договора об аренде квартиры в течение 10 дней с даты требования устранить нарушения или освободить жилплощадь.
4. Жилец не выполняет материальные требования согласно *Washington State Residential Landlord-tenant Act (Закон о взаимоотношениях между домовладельцами и квартиросъемщиками штата Вашингтон)* в течение 10 дней с даты требования выполнить указанные обязательства или освободить жилплощадь.
5. Владелец уведомлял жильца письменно не менее 3 раз за 12 месяцев о необходимости устранить в течение 10 дней существенные нарушения договора аренды.
6. Жилец нанес серьезный ущерб жилищу (неустранимый), является причиной беспорядков (в том числе, связанных с наркоманией) или занимается незаконной деятельностью и отказывается освободить жилплощадь в течение трех дней с даты уведомления о выселении.
7. Жилец занимается преступной деятельностью в здании, на территории жилого комплекса или на непосредственно прилегающей к нему территории. Предполагаемая преступная деятельность должна представлять существенную угрозу для безопасности или здоровья других жильцов или домовладельца; в частности, постановление относится к этой категории незаконное распространение или употребление наркотиков. Домовладелец, который использует данную причину, обязан четко указать факты, подтверждающие его обвинения, и должен послать копию уведомления о выселении в Property Owner Tenant Assistance (POTA, Отдел помощи домовладельцам и квартиросъемщикам) SDCI.
8. Владелец намерен лично занять сдаваемую жилплощадь или поселить на ней ближайших родственников, при этом в данном здании отсутствуют аналогичные незаселенные квартиры, тогда он должен предоставить письменное уведомление не позднее чем за 90 дней до истечения договора про аренду. К числу ближайших родственников относятся супруги, гражданские супруги, родители, родители родителей, дети, братья и сестры владельца, супруги(супруга) или гражданской супруги (супруга) домовладельца. SDCI может потребовать, чтобы владелец подписал заявление о намерении вселить ближайшего родственника, если у квартиросъемщика есть основания сомневаться в намерениях домовладельца. Если указанное владельцем лицо не проживает на освободившейся жилплощади в течение, по крайней мере, 60 дней подряд из 90 дней после выезда квартиросъемщика, может быть поднят вопрос о возможном нарушении закона. У жильца, которого лишили права на аренду жилья по данной причине, есть личное право оспорить этот вопрос, если он или она считает, что домовладелец не соблюдал данные требования.
9. Домовладелец желает выселить жильца, проживающего на одной жилплощади с ним или с его агентом, или в зарегистрированном вспомогательном помещении (ЗВП), входящем в состав дома, в котором проживает домовладелец.
10. Жилец проживал на служебной жилплощади, выделенной в связи с наймом на работу на территории домовладения, и договор о найме был расторгнут.
11. Домовладелец планирует капитальный ремонт и получил необходимые разрешения и патент на переселение жильцов. У жильца, которого лишили права на аренду жилья по данной причине, есть личное право оспорить этот вопрос, если он или она считает, что домовладелец не соблюдал данные требования.
12. Домовладелец решил передать здание под кондоминиум или кооперативную собственность.
13. Домовладелец решил снести здание или переоборудовать его в нежилое помещение и получил необходимое разрешение и патент на переселение жильцов.
14. Домовладелец решил продать дом на одну семью (здесь не идет речь о квартирах кондоминиума) и уведомил жильца в письменной форме не менее чем за 90 дней до окончания расчетного периода. Домовладелец обязан разместить объявление о продаже дома по обоснованной цене в газете или через агентство по торговле недвижимостью в течение 30 дней с даты выезда жильцов. В случае получения SDCI жалобы, от домовладельца может потребоваться подписанное заявление о намерении продать дом. В случае отсутствия объявлений или рекламы о продаже данного жилья, его исключения из списка жилья на продажу или повторной сдачи в аренду в течение 90 дней с даты выезда жильца, предполагается возможное нарушение установленных правил. У жильца, которого лишили права на аренду жилья по данной причине, есть личное право оспорить этот вопрос, если он или она считает, что домовладелец не соблюдал данные требования.
15. Домовладелец намерен прекратить использование жилища, не предусмотренное законом о землепользовании, после получения уведомления о нарушении. В этом случае владелец обязан представить материальную помощь жильцам, переезд которых позволяет устранить допущенные нарушения. Материальная помощь для малоимущих жильцов установлена в размере 2000 дол. США; а для остальных — в размере арендной платы за два месяца.
16. Домовладелец обязан уменьшить число жильцов в отдельном жилище в соответствии с требованиями закона о землепользовании (т.е. не более 8 человек в жилище, если они не являются родственниками).
17. Домовладелец обязан выселить жильца из дома, в состав которого входит зарегистрированное вспомогательное жилое помещение, в связи с необходимостью соблюдения нормативов на подобные помещения после получения уведомления о нарушении закона о землепользовании. (Если нарушение состоит в том, что владелец покинул домовладение и сдал в аренду оба жилища, одно из них должно либо быть занято владельцем или упразднено.) Владелец обязан предоставить материальную помощь на переселение в размере 2000 дол. США для малоимущих жильцов или в размере квартплаты за два месяца для остальных жильцов. SDCI может потребовать, чтобы владелец представил подписанное заявление о прекращении использования вспомогательного жилого помещения.
18. SDCI приняло постановление о выселении в аварийном порядке, а жильцы не освободили жилые помещения в сроки, указанные в постановлении.

Неисполнение указанных действий: если владелец выселяет жильца по одной из следующих причин:

- (1) запланированная продажа жилья на одну семью,
- (2) вселение владельца или члена семьи владельца,
- (3) запланированный капитальный ремонт, (4) необходимость снижения числа жильцов до восьми, или (5) прекращение аренды вспомогательного жилого помещения после получения владельцем уведомления о нарушении и не выполняет действий, указанных в порядке обоснования выселения, владельцу грозят санкции со стороны муниципальных властей и штраф в размере до 2500 дол. США.

Право жильца на возбуждения иска: если при выселении жильца по инициативе владельца в связи с (1) запланированной продажей дома на одну семью, (2) вселением на жилплощадь владельца или члена семьи владельца, или (3) запланированным капитальным ремонтом, домовладелец не выполняет действия, указанные в качестве причины выселения, квартиросъемщик имеет право возбудить иск на сумму до 3000 дол. США, плюс обоснованные затраты и оплата услуг адвокатов.

Для получения дополнительной информации по Just Cause Eviction Ordinance, позвоните SDCI по (206) 615-0808 или посетите веб-сайт SDCI по ссылке www.seattle.gov/sdci.

ДЕЙСТВИЯ, СЧИТАЮЩИЕСЯ ПРЕСЛЕДОВАНИЕМ ИЛИ МЕСТЬЮ

Действующее в городе законодательство запрещает действия против квартиросъемщика или жильца, предпринимаемые в порядке мести.

К запрещенным актам преследования или мести со стороны домовладельца относятся действия, перечисленные ниже:

1. Замена или переделка замков на дверях квартиры
2. Удаление дверей, окон, щитов с предохранителями, мебели и иного оборудования
3. Отключение 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 с уведомлением SDCI или Полицейского управления, нарушение кодекса или осуществление предусмотренных законодательством прав, обусловленных проживанием на занимаемой жилплощади
6. Вторжение на жилплощадь квартиросъемщика, за исключением аварийных ситуаций, или посещение в обоснованное время и после уведомления, по крайней мере, за два дня до посещения, или уведомление за сутки для показа жилплощади предполагаемому покупателю или квартиросъемщику
7. Запрещение квартиросъемщику или его уполномоченному агенту размещать информацию внутри помещения, вывешивать объявления на доску, согласно правилам использования здания, контактировать с другими квартиросъемщиками, организовывать собрания в комнатах досуга или в местах общего пользования
8. 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.

9. Увеличение ежемесячной оплаты, когда жилищная единица не удовлетворяет основным нормам проживания.

В большинстве случаев закон изначально предопределяет, что домовладелец совершает акт домогательства или мести, если любое из выше перечисленных действий совершено в течении 90 дней после того, как квартиросъемщик подает жалобу о нарушении прав в SDCI или Полицейское управление г. Сиэтл, или в течении 90 дней после того, как государственная организация предпримет какие-либо действия, например проведение осмотра.

Жильцам запрещается предпринимать перечисленные ниже действия против домовладельца в порядке преследования или мести:

1. Менять или устанавливать дополнительные замки на дверях квартир
2. Удалять или отключать поставляемое владельцем оборудование, мебель или коммунальные услуги
3. Наносить умышленные повреждения зданию

Для получения более конкретной информации или направления жалобы звоните по номеру SDCI: (206) 615-0808.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ «АРЕНДАТОР»

За исключением Tenant Relocation Assistance Ordinance (Указа о пособии при переезде для квартирантов), 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.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ЗАТРАТ

Жилищные затраты включают арендную плату и все прочие периодические или ежемесячные денежные сборы, такие как хранение парковка или коммунальные услуги, выплаченные владельцу жильцом.

УВЕЛИЧЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ЗАТРАТ

В городе Сиэтл, домовладелец должен предоставлять арендатору письменное извещение об увеличении оплаты жилья (арендная плата, парковка, хранение и другие денежные сборы, связанные с рентным доходом) менее чем на 10 % за 30 дней; при увеличении на 10 % или более требуется уведомление за 60 дней. Увеличение может начаться только в начале периода аренды, как правило, в начале месяца. Эти уведомления должны включать информацию о том, как арендатор может получить доступ к информации о своих правах и обязанностях.

Домовладелец не может увеличить жилищные затраты для любой жилищной единицы, которая не соответствует минимальным стандартам проживания Residential Rental Inspection Program (Программа контроля арендной платы за жилье). (http://www.seattle.gov/dpd/cs/groups/pan/@pan/documents/web_informational/s048492.pdf)

Владельцы собственности и застройщики не могут увеличить жилищные затраты, чтобы избежать обращения за Tenant Relocation License (Патент на переселение жильцов), в этом случае имущество рентного дохода будет разрушено, реконструировано, изменено использование, или будут сняты ограничения использования. (<http://www.seattle.gov/dpd/codesrules/commonquestions/tenantrelocation/default.htm>)

RENTAL AGREEMENT REGULATION ORDINANCE (ПОСТАНОВЛЕНИЕ «О РЕГУЛИРОВАНИИ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ»)

Постановление г. Сиэтл Rental Agreement Regulation Ordinance (SMC (Seattle Municipal Code, Муниципальный кодекс г. Сиэтл) глава 7.24) регулирует определенные аспекты договоров аренды жилья. В соответствии с ним арендодатель обязан направить письменное уведомление об увеличении расходов на содержание жилья на 10 % за шестьдесят (60) дней, а при увеличении расходов на содержание более чем на 10 % — за двенадцать (12) месяцев; запрещаются договоры помесечной аренды, которые обязывают арендатора арендовать жилье на минимальный срок, превышающий один (1) месяц, или предусматривают условия невозврата депозитов или иные штрафы; ограничивается размер залогового депозита или залога возмещения ущерба, причиненного домашними животными, а также размер въездной платы, которая может взиматься с арендатора при заселении; допускается внесение арендатором залогового депозита и залога возмещения ущерба, причиненного домашними животными, въездной платы и платы за последний месяц в рассрочку; при этом арендодатель обязан взимать и возвращать депозит в порядке, предусмотренном законодательством штата, а также при заезде арендатора или в момент перезаключения договора аренды предоставлять каждому потенциально арендатору подготовленную городскими властями Сиэтла краткую информацию о законодательстве штата и местного законодательства, которое касается отношений между арендодателем и арендатором. В соответствии с этим Постановлением арендодатель не может выступать против реализации или попытки реализации арендатором или потенциальным арендатором прав арендатора. Исполнение этого постановления обеспечивает Seattle Department of Construction and Inspections. Для получения более подробной информации обращайтесь в Code Compliance Division (Отдел нормативного контроля Департамента) по телефону (206) 615-0808 или на сайт по следующей ссылке: <http://www.seattle.gov/dpd/codesrules/commonquestions/rentalhousingproblems/default.htm>

Увеличение арендной платы

Город Сиэтл не регулирует и не контролирует арендную плату. При этом в соответствии с Постановлением Rental Agreement Regulation Ordinance не менее чем за 60 (шестьдесят) дней арендодатель обязан направить письменное уведомление об увеличении расходов на содержание жилья на 10 %, а при увеличении расходов на содержание более чем на 10 % — за 12 (двенадцать) месяцев; при увеличении таковых менее чем на 10 % письменное уведомление направляется не позднее 30 (тридцати) дней в порядке, предусмотренном законодательством штата. Эти уведомления должны быть включена информация о том, как арендатор может получить доступ к информации о правах и обязанностях арендатора. Расходы на содержание жилья включают арендную плату, плату за стоянку и хранение, а также прочие периодические платежи, связанные с арендой. Непредоставление уведомления, которое необходимо предоставить не позднее 60 (шестидесяти) дней, является нарушением раздела 7.24.030.A и 22.206.180 Постановления SMC.

Запрещенные условия договоров аренды

Договоры помесечной аренды, как устные, так и письменные, не должны включать условие о том, что арендатор обязан продолжать оставаться в арендованном жилье в течение периода времени, превышающего первоначальный срок действия договора. Арендодатель не вправе удерживать депозит или налагать иные штрафы только лишь на том основании, что арендатор съехал в конце первоначального срока аренды.

При этом арендатор, который намерен прекратить помесечную аренду, должен предоставить арендодателю письменное уведомление не менее чем за двадцать (20) дней до окончания срока аренды. Если арендатор съезжает после начала срока аренды, арендодатели не обязаны рассчитывать арендную плату пропорционально.

Залоговый депозит

Если арендодатель намерен взимать залоговый депозит, информация о таком депозите и его размере должна быть указана в письменном договоре аренды. Общая сумма залогового депозита и въездной платы не может превышать сумму арендной платы за первый полный месяц. Кроме того, арендодатель должен подготовить и предоставить арендатору письменный контрольный список или акт, в котором указаны состояние, степень чистоты и имеющиеся повреждения арендуемого арендатором помещения на момент начала аренды. Этот акт должен быть подписан и датирован арендодателем и арендатором. Арендодатель должен предоставить копию контрольного списка арендатору для учётных записей арендатора и (по запросу) один бесплатный дубликат копии.

Все залоговые депозиты должны размещаться на доверительном счете, при этом арендодатель должен предоставить арендатору наименование, адрес и место нахождения депозитария. Арендодатель должен сообщать арендатору обо всех последующих изменениях места нахождения депозита.

Залоговый депозит должен быть возвращен в соответствии с разделом 59.18.280 RCW (Revised Code of Washington, Свода законов штата Вашингтон с изменениями и дополнениями) в конце аренды.

Залог возмещения ущерба, причиняемого домашними животными

Арендодатель вправе взимать залог возмещения ущерба, причиняемого домашними животными, который не может превышать 25 % от суммы арендной платы за первый полный месяц. Залог возмещения ущерба, причиняемого домашними животными, не взимается в отношении животного, если это животное служит арендатору поводырем. При этом арендатор несет ответственность за любой ущерб, нанесенный животным, которое служит арендатору поводырем, или животным, которое служит поводырем гостю арендатора. Залог возмещения ущерба, причиняемого домашними животными, может взиматься наряду с залоговым депозитом.

Соглашение о внесении залога возмещения ущерба, причиняемого домашними животными, должно быть включено в письменный договор аренды или в письменное дополнение к этому договору, в нем должна быть указана сумма депозита, оно также должно предусматривать разрешение о внесении арендатором депозита в рассрочку (по запросу арендатора).

Если домашнее животное заселяется с самого начала аренды, залог должен быть указан в договоре аренды. Если домашнее животное заселяется после начала аренды, арендодатель должен предоставить письменное дополнение к договору аренды.

Арендодатель не вправе удерживать какую-либо часть залога возмещения ущерба, причиняемого домашними животными, за ущерб, который не был причинен домашним животным, ответственность за которого несет арендатор.

Залог возмещения ущерба, причиняемого домашними животными, должен быть возвращен в соответствии с разделом 59.18.280 RCW (Свода законов штата Вашингтон с изменениями и дополнениями) в конце аренды.

Арендная плата за домашних животных

Взимание арендной платы за содержание домашнего животного допускается.

Разделение парковки

Арендодатели должны указать сумму платы за парковку в отдельном Соглашении о парковке или в дополнении к Договору аренды.

Въездная плата

Въездная плата согласно определению штата и города возврату не подлежит.

Размер разрешенной въездной платы ограничен суммой расходов по получению материалов предварительной проверки или кредитной истории арендатора, а также расходами по уборке арендуемого помещения при прекращении аренды.

Расходы по получению материалов предварительной проверки арендатора не могут превышать обычные расходы на получение таких материалов в городе Сиэтл; при этом арендодатель не вправе взимать с арендатора сумму, которая превышает фактическую стоимость таких материалов. Арендодатель должен предоставить арендатору квитанцию в отношении платы, взимаемой за получение материалов предварительной проверки арендатора. Арендодатель также должен сообщить арендатору наименование и адрес агентства, которое подготовило эти материалы, при этом потенциальный арендатор имеет право получить бесплатную копию таковых.

Если арендодатель берет не подлежащую возврату плату за уборку, арендодатель не вправе удерживать дополнительную плату за уборку из залогового депозита арендатора в конце аренды.

Арендодателям запрещается в начале аренды взимать какую-либо иную единовременную плату, которая не является залоговым депозитом, залогом возмещения ущерба, причиняемого домашними животными, разрешенной не подлежащей возврату въездной платой, или арендной платой за последний месяц.

Въездная плата не может превышать 10 % от суммы арендной платы за первый полный месяц, кроме случаев, когда фактическая стоимость получения материалов предварительной проверки или кредитной истории арендатора превышает 10 % и эта стоимость может быть включена в состав не подлежащей возврату платы. При этом общая сумма залогового депозита и въездной платы не может превышать сумму арендной платы за первый полный месяц.

Краткая информация по ограничениям в отношении залоговых депозитов, залога возмещения ущерба, причиняемого домашними животными, и въездной платы

Общая сумма залогового депозита и въездной платы не может превышать сумму арендной платы за первый полный месяц. Не подлежащая возврату въездная плата не может превышать 10 % от суммы арендной платы за первый полный месяц. Залог возмещения ущерба, причиняемого домашними животными, не может превышать 25 % от суммы арендной платы за первый полный месяц. Ограничения на размер сборов за депозиты и невозвращаемые пошлины за въезд не распространяются на арендатора, который арендует жилую единицу в односемейном доме, если жилье является основным местом жительства арендодателя.

Оплата в рассрочку*Залоговый депозит и въездная плата*

Если общая сумма залогового депозита и не подлежащая возврату въездная плата превышает 25 % от суммы арендной платы за первый полный месяц, арендатор может уплачивать всю сумму в рассрочку следующим образом:

- При аренде от шести (6) и более месяцев арендатор может делать оплату шестью (6) равными ежемесячными платежами подряд, начиная с самого начала аренды.
- При аренде от тридцати (30) дней до шести (6) месяцев арендатор может совершать не более четырех (4) равных платежей в равные промежутки времени в начале аренды.
- При ежемесячной аренде арендатор может делать оплату двумя (2) равными платежами, при этом первый платеж должен быть сделан в начале аренды, а второй — в первый день второго месяца аренды.

Арендатор вправе предложить альтернативный график платежей в рассрочку, который должен быть согласован с арендодателем. Если в отношении альтернативного плана достигнуто обоюдное согласие, он должен быть прописан в письменном договоре аренды или в письменном дополнении к этому договору. Невнесение очередной части залогового депозита и/или неуплата очередной части не подлежащей возврату платы является нарушением договора аренды, при этом арендатору выдается предписание о внесении платежа в десятидневный срок или освобождении занимаемых помещений в порядке, предусмотренном разделом 59.12.030(4) RCW (Свода законов штата Вашингтон с изменениями и дополнениями).

Арендодатель не вправе обязать арендатора оплачивать расходы в отношении графика платежей в рассрочку.

Условие, допускающее график платежей в рассрочку в отношении внесения депозитов и въездной платы, не применяется к арендаторам, которые арендуют жилье в жилом доме, предназначенном для проживания одной семьи, или пристроенном жилом помещении, если собственник проживает в этом доме и использует его в качестве своего основного места жительства.

Арендная плата за последний месяц

Арендаторы вправе оплачивать арендную плату за последний месяц в рассрочку.

При аренде от шести (6) и более месяцев арендатор может делать оплату шестью (6) равными ежемесячными платежами подряд, начиная с первого месяца аренды; при аренде от шестидесяти (60) дней до шести (6) месяцев арендатор может совершать не более четырех (4) равных платежей в равные промежутки времени, начиная с начала срока аренды.

Арендатор вправе предложить альтернативный график платежей в рассрочку, который должен быть согласован с арендодателем. Если в отношении альтернативного плана достигнуто обоюдное согласие, он должен быть прописан в письменном договоре аренды или в письменном дополнении к этому договору.

Арендодатель не вправе обязать арендатора оплачивать расходы в отношении графика платежей в рассрочку.

Условие, допускающее график платежей в рассрочку в отношении внесения арендной платы за последний месяц, не применяется к арендаторам, которые арендуют

жилье в жилом доме, предназначенном для проживания одной семьи, или пристроенном жилом помещении, если собственник проживает в этом доме и использует его в качестве своего основного места жительства.

Залог возмещения ущерба, причиняемого домашними животными

Арендатор может внести залог возмещения ущерба, причиняемого домашними животными, тремя (3) равными ежемесячными платежами, начиная с первого полного месяца, в котором домашнее животное заселилось в квартиру. Арендатор вправе предложить альтернативный график платежей в рассрочку, который должен быть согласован, он должен быть прописан в письменном договоре аренды или в письменном дополнении к этому договору.

Если арендатор хочет внести залоговый депозит, въездную плату, залог возмещения ущерба, причиняемого домашними животными, или арендную плату за последний месяц в рассрочку, арендатор должен сделать запрос в отношении такого графика платежей.

Краткая информация о правах арендодателя и арендатора

Арендодатель должен предоставить краткую информацию о законе штата «О домовладельцах и квартиросъемщиках» и законодательстве города Сиэтл об аренде жилья в части, касающейся прав, обязанностей и средств судебной защиты арендодателей и арендаторов, предусмотренных этим законодательством. Во исполнение этого требования предоставляется текущая версия издания Департамента строительства и технического контроля г. Сиэтл Seattle Department of Construction and Inspection (Департамент г. Сиэтл по строительству и надзору) «*Information for Tenants (Информация для арендаторов)*». Этот документ должен выдаваться каждому потенциальному и фактическому арендатору в момент предложения договора аренды, а также в момент перезаключения договора аренды. Арендаторы, арендующие жилье помесечно, должны получать самую последнюю версию этого документа не реже одного раза в год. При перезаключении договора аренды «*Information for Tenants*» может предоставляться в электронной форме. Текущую версию «*Information for Tenants*» можно получить по адресу: www.seattle.gov/dpd/cms/groups/pan/@pan/documents/web_informational/dpdd016420.pdf.

Если арендодатель не предоставляет краткую информацию в соответствии с настоящими требованиями, арендатор вправе прекратить договор аренды путем письменного уведомления. Кроме того, арендатор вправе взыскать с арендодателя компенсацию за фактические убытки, расходы на юридические услуги и штраф до 500 долл. США в гражданско-правовом порядке. Если суд определит, что арендодатель преднамеренно не выполнил это требование, штраф может составить до 1000 долл. США.

Нарушения

За нарушение Постановления «Rental Agreement Regulation Ordinance» предусмотрен штраф в размере 500 долл. США за первичное нарушение и 1000 долл. США за каждое последующее нарушение, совершенное в течение пяти (5) лет с момента первичного нарушения. Штрафы могут быть обжалованы в Seattle Hearing Examiner (оргane муниципальной власти Сиэтла). После выдачи двух (2) предписаний о штрафе следует официальное предупреждение о нарушении.

Право арендатора на предъявление иска в частном порядке

Если арендодатель пытается принудить к выполнению положений договора аренды, которые противоречат:

1. требованию о том, что договор аренды может содержать некоторые особые положения;
2. ограничениям, наложенным в отношении залоговых депозитов, залога возмещения ущерба, причиняемого домашними животными, и не подлежащей возврату въездной плате; или
3. требованию установить график платежей в рассрочку.

Арендодатель несет перед арендатором ответственность за:

1. фактический ущерб, причиненный арендатору вследствие попыток арендодателя принудить к выполнению таковых положений;
2. удвоение суммы штрафов, наложенных властями города Сиэтл;
3. удвоение суммы залогового депозита незаконно взысканной или удержанной арендодателем;
4. до 3000 долл. США; а также за
5. разумные расходы на юридические услуги и судебные издержки.

Отказ арендатора от прав или средств судебной защиты

Никакой договор аренды жилья, ни устный, ни письменный, не предусматривает отказа от прав или средств судебной защиты в соответствии с Постановлением Rental Agreement Regulation Ordinance. При этом арендодатель и арендатор могут договориться об отказе от предъявления некоторых конкретных требований, предусмотренных Постановлением. Для этого должны быть выполнены следующие условия:

1. договоренность должна быть оформлена в письменной форме с указанием конкретных положений, в отношении которых совершается отказ;
2. договоренность не может быть оформлена на типовом бланке, в составе арендного соглашения или договора аренды;
3. существенное неравенство в переговорных возможностях арендодателя и арендатора не допускается;
4. арендатор должен быть представлен поверенным, который подтвердил, что договоренность оформлена в соответствии с требованиями Постановления.

Исключения

Положения этого Постановления, лимитирующие и ограничивающие размер сумм залоговых депозитов и не подлежащей возврату въездной платы, а также порядок оплаты залоговых депозитов и въездной платы в рассрочку не применяется к арендаторам, которые арендуют жилье в жилом доме, предназначенном для проживания одной семьи, если этот дом является основным местом жительства собственника.

Также освобождены от регулирования порядок возврата или удержания залогового депозита, требование о предоставлении контрольного списка о состоянии жилья и размещении залогового депозита на доверительном счете, а также требование о раскрытии арендатору информации о месте нахождения счета. Однако эти требования по-прежнему регулируются законом штата Вашингтон «О домовладельцах и квартиросъемщиках» The Washington State Residential Landlord-Tenant Act.

ПРОЧИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫЕ ПОСТАНОВЛЕНИЯ, ЗАТРАГИВАЮЩИЕ ПРАВА ЖИЛЬЦОВ И ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ

1. Open Housing and Public Accommodations Ordinance (Постановление о праве на жилище)

В соответствии с этим постановлением запрещается дискриминация по признакам расы, цвета кожи, вероисповедания, религиозной принадлежности, этнического происхождения, национального происхождения, возраста, пола, семейного положения, наличия детей, сексуальной ориентации, половой идентичности, политической идеологии, участия в Housing Choice Vouchers Program (Ваучерной программе выбора жилья) (раздел 8), или по признакам ограниченных возможностей; арендодатели обязаны сдавать жилье в порядке очереди по принципу «первым пришёл первым обслужен»; а также принимать субсидии и альтернативные источники дохода для оплаты расходов арендатора на содержание жилья. С вопросами по этому постановлению и жалобами на нарушения обращайтесь в Seattle Office for Civil Rights (Управление по защите гражданских прав г. Сиэтл) по телефону (206) 684-4500.

2. Постановление о передаче в кооперативную собственность и о переоборудовании в кондоминиум

В случае передачи многоквартирного дома в кооперативную собственность или переоборудования его в кондоминиум, постановление о передаче в кооперативную собственность и о переоборудовании в кондоминиум требует проведения инспекции на соответствие требованиям жилищного кодекса.

Кроме того, при переоборудовании в кондоминиум жильцы должны получить уведомления о переоборудовании за 120 дней в письменной форме. Если жилец решит не покупать свою квартиру, он может получить право на получение от застройщика материальной помощи в связи с переездом в размере трехмесячной (3) квартплаты, если доход жильца не превышает 80 процентов от среднего дохода населения данного региона, с учетом размера семьи. Семья, которая отвечает требованиям для получения материальной помощи в связи с переездом и которая включает себя члена семьи в возрасте шестидесяти пяти (65) лет или старше или члена семьи со "специальными потребностями" по определению постановления, могут получить право на дополнительную помощь.

При передаче в кооперативную собственность, жильцы должны получить уведомление о намерении продажи за 120 дней. Если жилец решит не покупать свою квартиру, ему обязаны уплатить 500,00 дол. США материальной помощи в связи с переездом.

Материальная помощь в связи с переездом выплачивается непосредственно жильцу домовладельцем или застройщиком. Материальную помощь в связи с переездом нужно заплатить до того, как жильцы выселятся из своей жилплощади.

Для получения дальнейшей информации свяжитесь с Code Compliance SDCI по телефону (206) 615-0808.

3. Tenant Relocation Assistance Ordinance

Данное постановление применяется в случаях выселения квартиросъемщиков в связи со сносом здания, его переоборудованием для иных нужд, капитальным ремонтом или отменой ограничений на использование субсидируемого жилья. Домовладелец, планирующий перестройку или переоборудование здания, обязан получить разрешение на переселение жильцов до расторжения договоров аренды. Все жильцы должны

получить предварительное уведомление о необходимости выселения в связи с запланированными мероприятиями за 90 дней. Малоимущие квартиросъемщики с доходом не более 50 % медианы доходов населения получают материальную помощь в связи с переездом. Это является нарушением данного постановления, если владелец собственности увеличивает арендную плату, чтобы избежать применения лицензии для переселения квартиросъемщика. Дополнительные сведения можно получить в SDCI по телефону (206) 615-0808.

4. Ремонт и содержание — жилищно-строительный кодекс

Данное постановление требует от домовладельцев обеспечивать выполнение определенного минимального объема технических требований и содержать здания в хорошем состоянии. Если домовладелец не выполнил необходимого ремонта, квартиросъемщик может обратиться в SDCI по телефону (206) 615-0808. В случае выявления инспектором отдела отклонений от требований нормативов, домовладелец обязан предпринять меры по их устранению.

5. Third Party Billing Ordinance (Постановление о предоставлении счетов через третьих лиц)

Данное постановление определяет правила для домовладельцев, которые, либо сами, либо через частные компании, выставляют счет жильцам за коммунальные услуги, предоставляемые муниципалитетом (вода, канализация, мусор, электричество) отдельно от их квартплаты. Данное постановление относится ко всем жилищным зданиям, где есть три или более квартиры.

Правила требуют, чтобы домовладелец или агент, предоставляющий счета, предоставлял жильцам детальную информацию об их счетах и объяснял, каким образом выписываются счета, в договоре об аренде жилья или в отдельном письменном уведомлении. Если домовладелец предоставляет счета другим образом, это считается нарушением данного постановления.

Жилец имеет право оспорить предоставление счетов через третьи лица посредством обращения к агенту, предоставляющему счета, с объяснением сущности претензии. Это должно быть сделано в течение 30 дней со дня получения счета. Агент, предоставляющий счета, должен связаться с жильцом, чтобы обсудить его претензии в течение 30 дней после получения уведомления о претензии. Жилец может также предъявить жалобу в Seattle Office of the Hearing Examiner (Управление административных слушаний г. Сиэтл) или подать на домовладельца в суд. Если управление административных слушаний или суд решит дело в пользу жильца, от домовладельца могут потребовать заплатить штраф.

6. Rental Registration and Inspection Ordinance (RRIO, Постановление об инспекции и регистрации дохода от взимания арендной платы)

Целью программы Rental Registration and Inspection Ordinance (Постановление об инспекции и регистрации дохода от взимания арендной платы) является обеспечение того, чтобы вся недвижимость, сдаваемая в аренду в городе Сиэтл являлась безопасной и соответствовала основным требованиям по техническому обслуживанию жилья. Начиная с 2014 все владельцы жилья в Сиэтле, за некоторыми исключениями, должны зарегистрировать свою недвижимость в городе. Регистрация действует в течение пяти лет. Никакой арендатор не может быть выселен из собственности, если собственность не зарегистрирована в городе. За исключением некоторых случаев, вся недвижимость должна проверяться, по крайней мере, раз в десять лет. Эти проверки могут проводиться утвержденными городской властью инспекторами или инспекторами

из городского жилищного фонда/центра зонирования. Информация о программе RRIO можно получить по телефону (206) 684-4110 или посетив сайт программы www.seattle.gov/RRIO.

Washington Residential Landlord-Tenant Act

Глава 59.18 RCW.

ДОБРОСОВЕСТНОЕ ВЫПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Закон штата требует, чтобы домовладельцы и квартиросъемщики добросовестно выполняли свои обязательства друг перед другом.

Большинство квартиросъемщиков, арендующих жилье, подпадает под действие Washington State Residential Landlord-Tenant Act. Тем не менее, данный закон не распространяется на ряд конкретных категорий арендаторов.

В частности, его действие не распространяется на категории арендаторов, перечисленные ниже:

- Арендаторы на площадках для установки передвижных домов на колесах, как правило, подпадают под действие Mobile Home Landlord-Tenant Act (Закона об аренде передвижных домов) (RCW 59.20). Тем не менее, лица, арендующие как место для установки, так и сам передвижной дом на колесах, обычно подпадают по действие закона об аренде жилья.
- Лица, проживающие во временных жилых помещениях, таких как гостиницы и мотели; лица, находящиеся в государственных или частных медицинских, религиозных, образовательных, культурно-развлекательных или исправительных учреждениях: лица, проживающие в односемейных домах, сдаваемых в наем в рамках договора об аренде сельскохозяйственных угодий; лица, проживающие в жилье для сезонных сельскохозяйственных рабочих.
- Лица, внесшие аванс-залог для приобретения занимаемой жилплощади; лица, арендующие односемейное жилье с правом выкупа при условии утверждения договора аренды юристом сьемщика. Действие данного закона распространяется на лиц, арендующих жилье с правом выкупа, но еще не объявивших об использовании указанного права.
- Жильцы, нанятые домовладельцем на работу, если в договоре указано, что проживание на арендуемой жилплощади допускается только на протяжении действия договора о найме (например, в качестве домоуправляющего многоквартирного здания).
- Съемщики, арендующие односемейное жилище сроком на год или более при условии одобрения исключительных условий их юридическим представителем.
- Съемщики, использующие арендуемые площади в коммерческих целях, а не для проживания.

ПРАВА ВСЕХ КВАРТИРОСЪЕМЩИКОВ

Независимо от применимости Residential Landlord-Tenant Act, все квартиросъемщики обладают определенными правами предусмотренными другими законами штата, включая следующие: право на жилище; право на защиту от незаконной дискриминации; право привлекать домовладельца к ответственности в случае телесных повреждений или материального ущерба, вызванных

халатностью со стороны домовладельца; право на защиту от принудительного выдворения и захвата имущества домовладельцем.

ТИПЫ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ

Договор помесечной аренды. Договор помесечной аренды заключается на неограниченный срок и предусматривает внесение оплаты на ежемесячной или иной краткосрочной основе. Договор может быть заключен в письменной или устной форме, но в случае внесения подлежащей возмещению оплаты или залога договор должен быть составлен в письменном форме. [RCW 59.18.260]

Договор помесечной аренды остается в силе до тех пор, пока домовладелец или квартиросъемщик не уведомит другую сторону о расторжении не менее чем за 20 дней до истечения расчетного периода. В случае переоборудования жилья под кондоминиум или изменения правил и запрета на проживание в здании детей, домовладелец обязан уведомить жильца в письменном форме за 90 дней. [RCW 59.18.200] Аренда может увеличиваться, или правила могут меняться в любое время, если домовладелец направит жильцу письменное уведомление, по меньшей мере, за 30 дней до того, как увеличится аренда или правила изменятся. [RCW 59.18.140]

Аренда на определенный срок. Договор аренды на срок предусматривает аренду жилья квартиросъемщиком на установленный срок и ограничивает возможности домовладельца в части изменения условий договора аренды. Договор аренды на срок признается действительным только при условии заключения в письменной форме. В период действия договора повышение квартплаты или изменение условий аренды допускается только по обоюдному согласию квартиросъемщика и домовладельца. Договора аренды на срок в один год или более могут исключаться из сферы действия закона об аренде жилья по согласованию с юристом сьемщика. Договор на период больше года должен быть нотариально заверен. [RCW 59.18.210]

НЕЗАКОННАЯ ДИСКРИМИНАЦИЯ

В большинстве случаев федеральное законодательство запрещает домовладельцам отказывать в аренде жилья или устанавливать дифференцированные условия аренды исходя из расы, цвета кожи, вероисповедания, пола, инвалидности, семейного положения (наличие детей или оформление опекунов), или национальности квартиросъемщика. [Fair Housing Act (Закон о равных правах на жилище), 42 USC p. 3601 и далее 1988] Закон штата предусматривает защиту для таких же категорий людей, а также для лиц вне зависимости от наличия супруга или супруги, личных убеждений, инвалидности в связи с нарушением работы органов чувств, умственных или физических способностей. Лицам, считающим, что им было отказано в аренде жилья или что они подверглись дискриминации при получении жилья, следует предоставить жалобу в письменном виде в Washington State Human Rights Commission штата Вашингтон. Кроме того, жалобу можно подать в адрес Отделения охраны равноправия при получении жилья при федеральном Department of Housing and Urban Development (Министерство жилищного хозяйства и градостроения) или местной муниципальной службы, отвечающий за вопросы прав человека.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

После подписания договора аренды, положения данного закона охраняют интересы квартиросъемщика при условии внесения им квартплаты в установленном порядке, чтобы сохранить преемственность. Квартиросъемщикам также следует помнить о том, что они несут ответственность за содержание здания в надлежащем состоянии. В то время, как домовладелец отвечает за все виды ущерба, возникшие по его халатности, они должны быть готовы ответить за ущерб, причиненный по их вине. [RCW 59.18.060]

НЕЗАКОННЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ

Некоторые из положений, которые могут встречаться в договорах аренды, являются незаконными и не имеющими исковой силы в соответствии с действующим законодательством. [RCW 59.18.230] В частности, к ним относятся положения, перечисленные ниже:

- Положения, аннулирующие права квартиросъемщиков, предусмотренные Landlord-Tenant Act жилья или права квартиросъемщиков осуществлять защиту против предъявляемых домовладельцем обвинений в суде.
- Положения, обязывающие квартиросъемщика в случае рассмотрения конфликта в суде оплатить затраты домовладельца на юридические услуги независимо от обстоятельств.
- Положения, ограничивающие ответственность домовладельца в ситуациях, в которых ответственность, как правило, возлагается на домовладельца.
- Положения, требующие одобрения квартиросъемщиком конкретного арбитра в момент подписания договора аренды.
- Положения, позволяющие домовладельцу посещать жилплощадь без соответствующего уведомления.
- Положения, требующие от квартиросъемщика оплаты всех видов ущерба, причиненного жилплощадью, включая ущерб, причиненный не по вине квартиросъемщиков или посещающих их лиц.
- Положения, дающие домовладельцу право наложить арест на имущество квартиросъемщика в случае задержек с внесением квартплаты.

НЕПРИКОСНОВЕННОСТЬ ЖИЛИЩА; ПРАВО ДОМОВЛАДЕЛЬЦА НА ПОСЕЩЕНИЕ ЖИЛПЛОЩАДИ [RCW 59.18.150]

Домовладелец обязан уведомлять в письменной форме квартиросъемщика о намерении посетить его жилище в разумное время, по крайней мере, за два дня до посещения. При этом квартиросъемщик не имеет право необоснованно отказывать домовладельцу в случае уведомления домовладельцем, по крайней мере, за день до посещения о намерении посетить арендуемое жилище в указанное время с целью его показа потенциальным или существующим покупателям или квартиросъемщикам. Закон также предусматривает, что квартиросъемщик не должен необоснованно отказывать домовладельцу в доступе к жилплощади с целью ее ремонта, модернизации или технического обслуживания. В случае чрезвычайной ситуации или оставления жилплощади съемщиком домовладельцу предоставляется право доступа без уведомления.

ЗАЛОГ И ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ

Залоги, подлежащие возмещению

В соответствии с 3 Landlord-Tenant Act термин «залог» относится только к платежам, которые могут быть возвращены съемщику. В случае внесения подлежащего возмещению залога, законодательство устанавливает ряд перечисленных ниже требований:

- Договор аренды должен быть составлен в письменном форме. [RCW 59.18.260]
- Квартиросъемщику должны быть выданы письменные квитанции на все внесенные залоги. [RCW 59.18.270]
- Стороны должны заполнить акт, отражающий состояние арендуемого жилища. Акт должен быть подписан домовладельцем и жильцом, причем один подписанный экземпляр акта должен быть передан жильцу. [RCW 59.18.260]
- Сумма залога должна быть перечислена на трастовый счет в банке или передана эскроу-компания. Квартиросъемщик должен быть уведомлен о месте нахождения залога в письменной форме. В отсутствие иных соглашений заключенных в письменной форме, начисленные на сумму залога проценты принадлежат домовладельцу. [RCW 59.18.270]

Невозместимые платежи

Подобные платежи не возвращаются квартиросъемщику ни при каких обстоятельствах. В случае внесения невозместимых платежей договор аренды должен быть составлен в письменном форме с указанием того, что данные платежи возврату не подлежат. С точки зрения закона, называть несовместимые платежи «залогом» не допускается. [RCW 59.18.285]

ОБЯЗАННОСТИ ДОМОВЛАДЕЛЬЦА [RCW 59.18.060]

Домовладелец обязан:

- содержать жилые площади в состоянии, исключающем нарушение нормативов, действующих на местах и на уровне штата, и создание угрозы здоровью и безопасности квартиросъемщиков
- содержать конструктивные элементы, включая кровли, перекрытия и дымовые трубы в приемлемом техническом состоянии
- обеспечивать приемлемый уровень погодозащищенности жилья
- обеспечивать наличие приемлемых дверных запоров и ключей к ним
- обеспечивать технические средства теплоснабжения, энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения
- обеспечивать наличие контейнеров для сбора мусора и вывоз мусора, за исключением домов на одну семью
- обеспечивать соответствующий уровень чистоты и безопасности в местах общего доступа, включая вестибюли, лестничные площадки и коридоры
- обеспечить отсутствие вредителей перед въездом жильца; домовладелец обязан продолжать борьбу с вредителями и после въезда квартиросъемщика, за исключением односемейных домов или появления вредителей по вине квартиросъемщика
- выполнять ремонт и поддерживать жилье в состоянии, существовавшем на момент въезда квартиросъемщика, за исключением обычного износа

- поддерживать электрические, водопроводно-канализационные и отопительные сети в хорошем техническом состоянии, а также выполнять техническое обслуживание бытовой техники, переданной в пользование в рамках договора аренды жилья
- сообщить квартиросъемщику имя и адрес домовладельца или его агента
- обеспечивать горячее водоснабжение в объемах, удовлетворяющих обоснованные потребности квартиросъемщика
- Предоставить письменное уведомление с информацией о пожарной безопасности и убедиться, что жилплощадь оснащена датчиками в рабочем состоянии на определение дыма, когда вселяется новый квартиросъемщик. (Жильцы несут ответственность за эксплуатацию датчиков.) За исключением жилья для одной семьи, уведомление должно информировать жильца о том, как работает датчик, и о системе тушения пожара, о разрешении курить, о сообщении в экстренных ситуациях, эвакуации и перемещении, если таковое приемлемо. В комплексах для нескольких семей можно предоставлять данное уведомление в виде списка, указывающего систему противопожарной безопасности в здании, защитные устройства и диаграмму, показывающую маршрут эвакуации в экстремальной ситуации.
- Предоставить жильцам информацию, утвержденную Department of Health (Департаментом здравоохранения), об опасности плесени для здоровья, в частности, как контролировать рост плесени, чтобы уменьшить риск для здоровья, при вселении нового жильца. Домовладелец может предоставить письменную информацию каждому жильцу индивидуально, или разместить ее на виду в общественном месте в здании. Эту информацию можно получить в интернете по адресу www.doh.wa.gov/ehp/ts/IAQ/mold-notification.htm.
- Производить расследования по факту сигналов от других жильцов об участии жильца в деятельности банд, подаваемых в письменном виде с просьбой о проведении расследования силами домовладельца. [RCW 59.18.180]
- Обеспечить детекторы угарного газа.

ОБЯЗАННОСТИ КВАТИРОСЪЕМЩИКА [RCW 59.18.130]

На квартиросъемщика возлагаются следующие обязанности:

- вносить квартплату и плату за коммунальные услуги в оговоренных размерах
- выполнять требования нормативов, действующих на территории города, административного округа или штата
- обеспечивать поддержание чистоты и санитарных условий на занимаемой жилплощади
- соответствующим образом утилизировать бытовые отходы
- оплачивать расходы на вытравливание насекомых или вредителей, появившихся по вине жильца
- надлежащим образом использовать водопроводные, канализационные, электрические и отопительные сети
- избегать причинения жилью ущерба в результате преднамеренных действий или халатности
- не допускать нанесения серьезного (неустранимого)

ущерба занимаемой жилплощади или зданию, а также нарушения покоя других жильцов

- обеспечивать техническое обслуживание датчиков дыма и угарного газа, включая смену элементов питания
- избегать на территории жилого комплекса действий, связанных с неизбежной опасностью для окружающих, а также действий, связанных с физическими нападениями на людей или с незаконным использованием огнестрельного или иного опасного оружия, ведущим к аресту [RCW 59.18.352]
- при выезде восстановить жилище до состояния, существовавшего на момент вселения, за исключением обычного износа

УГРОЗЫ СО СТОРОНЫ КВАТИРОСЪЕМЩИКА ИЛИ ДОМОВЛАДЕЛЬЦА [RCW 59.18.352 and 354]

В случае угроз со стороны одного квартиросъемщика другому с применением огнестрельного или иного оружия, приведших к аресту угрожавшего оружием квартиросъемщика, домовладелец имеет право (хотя и не обязан) расторгнуть договор аренды виновного жильца. Если домовладелец не оформит заявления по поводу незаконных действий, ставший жертвой угроз жилец имеет право представить домовладельцу заявление о выезде без дальнейших обязательств в соответствии с договором аренды. В случае угроз жильцу со стороны домовладельца при аналогичных обстоятельствах жилец имеет право уведомить владельца и выехать с занимаемой жилплощади. И в том, и в другом случае ставший жертвой угроз жилец не обязан вносить квартплату после фактического выезда с жилплощади и имеет право на возмещение внесенной вперед квартплаты.

ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА АРЕНДЫ С ОПРЕДЕЛЕННОЙ ПЛАТОЙ

Как правило, если домовладелец желает внести изменения в договор ежемесячной аренды, например, повысить квартплату или изменить условия аренды, он обязан уведомить об этом жильца в письменной форме, по крайней мере, за 30 дней. Указанные изменения могут вступать в силу только в начале расчетного периода (в день причитающейся выплаты квартплаты). Уведомления, представленные менее чем за 30 дней, вступают в силу в начале следующего расчетного периода.

Если домовладелец желает передать жилище в кооперативную собственность (кондоминиум), жилец должен быть уведомлен в письменной форме за 120 дней. [RCW 59.18.200]

ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НА СРОК

При заключении договора аренды на срок, как правило, изменения до истечения его срока допускаются только при наличии взаимного согласия домовладельца и жильца.

Продажа жилища. Продажа жилища не ведет к автоматическому расторжению договора аренды. В случае продажи арендуемого жилья квартиросъемщик должен получить уведомление с указанием имени и адреса нового владельца заказной почтой или путем вывешивания соответствующего объявления в здании. Все суммы залоговых платежей, полученные первоначальным владельцем должны быть переданы новому владельцу, который, в свою очередь, обязан поместить их на трастовый счет или эскроу-счет. Новый владелец обязан незамедлительно уведомить жильцов о месте депонирования залоговых платежей.

РЕМОНТ

Полное внесение квартплаты, включая принятые жильцом обязательства по оплате коммунальных услуг, является обязательным предварительным условием для использования жильцом предусмотренных законом прав на компенсацию и санкции, включая права в случае ремонта. [RCW 59.18.080]

Обязательные уведомления [RCW 59.18.070] В случае необходимости выполнения ремонта на арендуемой жилплощади жилец должен прежде всего уведомить домовладельца или лицо, получающее квартплату, о неисправности в письменном виде.

В уведомлении следует указать адрес или номер квартиры, и имя владельца (если известно), а также привести описание неисправности. После представления уведомления жилец обязан подождать истечения предусмотренного срока до начала ремонта. Предусмотренные сроки до начала ремонта составляют 24 часа в случае неполадок с горячей или холодной водой, отоплением или электроэнергией, а также в случае неполадок, неизбежно связанных с опасностью для жизни; 72 часа в случае ремонта холодильника, плиты или сантехники, предоставленной домовладельцем: 10 дней — в случае всех прочих видов ремонта.

Права квартиросъемщика [RCW 59.18.090] Если ремонт не начат в установленные сроки и жилец полностью внес квартплату и плату за коммунальные услуги, жилец имеет перечисленные ниже права:

- 1) Жилец может уведомить владельца в письменной форме и выехать немедленно. Жильцы имеют право на возмещение пропорциональной доли квартплаты и залоговых сумм, возвращение которых предусмотрено в обычных обстоятельствах.
- 2) Дело может быть передано в суд или в арбитраж.
- 3) Жилец может самостоятельно нанять подрядчика для выполнения ремонта. Во многих случаях жилец имеет право организовать выполнение необходимого ремонта, а затем вычесть его стоимость из квартплаты. [RCW 59.18.100] (Данное положение не может быть использовано с целью принудить домовладельца обеспечить здание соответствующими контейнерами для мусора.)

Внимание: В случае ремонтов, срок ожидания для которых составляет 10 дней, жилец не имеет права привлекать подрядчиков до истечения десятидневного срока с момента получения уведомления домовладельцем или пяти дней с даты получения домовладельцем сметы предполагаемых работ (в каждом конкретном случае применяется больший из двух указанных сроков).

Для того, чтобы реализовать свои слова в соответствии с описанной выше процедурой, жилец обязан получить и представить домовладельцу обоснованную добросовестную смету затрат от зарегистрированного подрядчика, если требуется. По истечении срока ожидания жилец имеет право заключить с наименее дорогостоящим подрядчиком договор на исполнение работ. После завершения работ жилец должен оплатить услуги подрядчика и имеет право вычесть стоимость работ из квартплаты. Домовладельцу должна быть предоставлена возможность проинспектировать выполненные работы. Стоимость отдельного вида ремонта не должна превышать размеры квартплаты за один месяц; совокупная стоимость работ в течение 12 месяцев не должна превышать размера квартплаты за два месяца.

В случае крупного ремонта, затрагивающего несколько жильцов, последние имеют право организовать выполнение работ в установленном порядке

совместными усилиями. В этом случае каждый жилец может вычесть из своей квартплаты, приходящуюся на него часть стоимости ремонта.

- 4) Жилец может выполнить ремонт самостоятельно и вычесть его стоимость из квартплаты, если данный вид работ не требует привлечения зарегистрированного подрядчика. В этом случае действуют положения, описанные в п. (2) выше. Но стоимость работ не должна превышать половины суммы месячной квартплаты.
- 5) Квартплата в эскроу-счету — после уведомления о неисправности, ее подтверждения в установленном порядке представителями уполномоченных органов и истечения срока ожидания, жильцы имеют право депонировать квартплату на эскроу-счет.

НЕЗАКОННЫЕ ДЕЙСТВИЯ ДОМОВЛАДЕЛЬЦА

Смена запоров. [RCW 59.18.290] Закон запрещает домовладельцам заменять запоры, устанавливая дополнительные запоры или иным образом препятствовать жильцам в использовании нормальных запоров и ключей. Это незаконно даже в случае просрочек во внесении квартплаты со стороны жильца.

Жилец, столкнувшись с фактом смены запоров имеет право возбудить судебное дело с целью восстановления его прав на доступ в жилище. В ряде случаев местные положения запрещают смену запоров и могут предусматривать средства защиты для квартиросъемщиков. Дополнительные сведения можно получить в муниципальных или местных органах самоуправления.

Отключение коммунальных услуг. [RCW 59.18.300] Домовладелец не имеет права отключать коммунальные услуги в связи с несвоевременным внесением квартплаты или с целью принудительного выселения квартиросъемщика. Отключение коммунальных услуг домовладельцем допускается только при необходимости выполнения ремонта и только на обоснованный срок. Преднамеренно несвоевременное внесение домовладельцем платы, причитающейся предприятиям коммунального хозяйства, ведущее к отключению, может быть приравнено к незаконному отключению. В случае отключения коммунальных услуг домовладельцем квартиросъемщику следует обратиться в предприятие коммунального обслуживания по поводу восстановления обслуживания. В случае незаконного отключения квартиросъемщик имеет право возбудить иск. В случае выигрыша дела суд может присудить квартиросъемщику компенсацию в размере до 100 дол. США за каждый день отключения и оплату юридических услуг.

Захват имущества квартиросъемщика. [RCW 59.18.310] Закон позволяет домовладельцу захватывать имущество квартиросъемщика только в случае оставления жилплощади квартиросъемщиком. Положения договоров аренды, дающие домовладельцу право на имущество квартиросъемщика в иных ситуациях, считаются незаконными. В случае незаконного захвата имущества квартиросъемщика последний может сначала обратиться к домовладельцу. Если урегулировать вопрос таким образом не удается, квартиросъемщик может обратиться в полицию. Если имущество не будет возвращено после представления домовладельцу письменного уведомления, суд может вынести постановление, обязывающее домовладельца выплатить жильцу до 100 дол. США за каждый день изъятия имущества, на общую сумму не более 1000 дол. США. [RCW 59.18.230(4)]

Аренда недвижимости под арестом. [RCW 59.18.085] Домовладелец не имеет права арендовать жилплощадь, находящуюся под арестом, или жилплощадь, аренда которой является незаконной в связи с неустраненными нарушениями нормативов. Размер материальной

ответственности домовладельца в этом случае может быть равен квартплате за три месяца или сумме ущерба а в тройном размере (используется наибольшее из двух значений) плюс все затраты на юридические услуги в связи с прудумышленной арендой в нарушение установленных правил.

Месть. [RCW 59.18.240 -.250] В случае использования квартиросъемщиком предусмотренных законом прав, включая представление жалоб в контролирующие органы или вычет стоимости ремонта из суммы квартплаты, законодательство запрещает акты мести со стороны домовладельца. Актами мести считается повышение квартплаты, уменьшение объема предоставляемых услуг или выселение квартиросъемщика. В соответствии с положениями законодательства подобные действия считаются актами мести, если они имеют место в течение 90 дней с даты действий квартиросъемщика, за исключением случаев нарушения последним установленных правил в момент изменения условия аренды. В случае передачи дел в суд и вынесения решения в пользу квартиросъемщика домовладельцу может быть предписано компенсировать последствия мести, оплатить причиненный жильцу ущерб и затраты на юридические услуги, понесенные жильцом.

РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

Уведомление о выезде. Если квартиросъемщик выезжает по истечении срока аренды, как правило, представлять домовладельцу письменное уведомление не требуется. Тем не менее, квартиросъемщику рекомендуется проверить положения договора аренды и убедиться в отсутствии требований о представлении уведомления. В случае, если жилец, не выезжает после истечения срока аренды и домовладелец принимает оплату за следующий месяц аренды, считается, что жилец продолжает снимать жилплощадь на ежемесячной основе.

Жилец, выезжающих до окончания срока истечения договора аренды, обязан оплатить остаток срока аренды. При этом домовладелец обязан принять меры для того, чтобы сдать освобождающееся жилье по обоснованной цене. В противном случае квартиросъемщик не несет ответственности за оплату аренды после истечения разумных сроков. [RCW 59.18.310(1)]

Уведомление с правом прерывания договора аренды — исключение для военнослужащих. Договор аренды может быть прерван, если жилец является военнослужащим (включая национальную гвардию и резервные войска), если жилец получил назначение или приказ о перемещении, если жилец информирует домовладельца не позже чем через семь дней после получения такого приказа. При этих обстоятельствах, договор аренды может быть прерван супругой или супругом жильца или иждивенцем. [RCW 59.18.220]

Уведомление при ежемесячной аренде. Для расторжения договора ежемесячной аренды квартиросъемщик обязан уведомить домовладельца.

Уведомление должно быть получено, по крайней мере, за 20 дней до истечения периода аренды (за день до следующего срока внесения оплаты). Домовладелец не имеет права требовать от жильца уведомления ранее, чем за 20 дней до выезда. Для выселения квартиросъемщика, проживающего на ежемесячной основе, домовладелец также должен представить уведомление за 20 дней (только за пределами Сизтла). В случае выезда без соответствующего уведомления квартиросъемщик в соответствии с законодательством обязан оплатить меньшую из следующих сумм: квартплату за 30 дней с причитающейся ближайшей даты внесения квартплаты или за 30 дней с момента ознакомления домовладельца с фактом выезда квартиросъемщика. Однако, домовладелец обязан приложить усилия по поиску нового квартиросъемщика. В случае сдачи жилья в аренду до истечения 30 дней бывший квартиросъемщик обязан внести квартплату только за

период до начала срока аренды, оплачиваемого новым жильцом.

Уведомление с правом прерывания договора аренды с ежемесячной оплатой — исключение для военнослужащих. Данный договор может быть прерван при письменном уведомлении менее чем за 20 дней, если жилец является военнослужащим (включая национальную гвардию или резервные войска), если жилец получил назначение или приказ о перемещении, которое не позволяет произвести уведомление за 20 дней. При этих обстоятельствах, договор аренды может быть прерван супругой или супругом жильца или иждивенцем. [RCW 59.18.200]

Защита жертв насилия. Если жилец или кто-либо из проживающих с ним лиц станет жертвой насилия на бытовой почве, сексуального домогательства, преследования или запугивания, то жилец имеет право прервать договор аренды без уплаты неустойки, заменить замки своего помещения за свой счет или сделать и то, и другое. Жилец обязан уведомить домовладельца в письменной форме о том, что он или проживающее с ним лицо пострадало от одного из указанных выше преступлений, и предоставить домовладельцу либо копию действительного постановления о защите, либо заявление об инциденте от компетентного ведомства. К компетентным ведомствам относятся правоохранительные органы, представители судов, имеющие лицензию психиатры, врачи и адвокаты, занимающиеся защитой интересов пострадавших от преступлений. Жилец должен прервать договор аренды в течение 90 дней после происшествия или события, повлекшего постановление о защите или заявление в компетентное ведомство. Постановление о защите или заявление должно быть предоставлено домовладельцу в течение 7 дней после переезда жильца из помещения или одновременно с уведомлением домовладельца о замене замков. [RCW 59.18.570 - 585]

ВОЗВРАТ ЗАЛОГА [RCW 59.18.280]

После выезда квартиросъемщика домовладелец имеет 21 день, чтобы вернуть залог квартиросъемщику или направить ему уведомление о причинах частичного или полного удержания суммы залога. При выезде квартиросъемщикам рекомендуется уведомлять домовладельца о новом адресе для переписки.

Арендуемое помещение должно быть возвращено в том же состоянии, в котором оно находилось в момент заселения арендатора, с учетом нормального физического износа. Суммы залогов не допускается использовать на возмещение нормального износа или повреждении, существовавших на момент въезда жильца.

Считается, что домовладелец выполняет требования закона, если требуемые платежные документы и/или уведомления отправлены почтовым отправлением США первого класса с оплатой отправителем до истечения 21 день. В случае возбуждения квартиросъемщиком дела против домовладельца и принятие судебного постановления, в соответствии с которым установлено, что домовладелец не а вернул залог и/или не представил пояснений преднамеренно, суд может присудить квартиросъемщику компенсацию в размере до удвоенной суммы залога.

ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ВЫСЕЛЕНИЕ

За неуплату. В случае задержки с внесением квартплаты хотя бы на один день домовладелец может выдать жильцу уведомление о необходимости внести квартплату или выехать в течение трех дней. В случае внесения квартплаты в полном размере в течение трех дней домовладелец обязан принять квартплату и не имеет права выселить квартиросъемщика. Домовладелец не обязан соглашаться на частичную оплату.

За нарушение условий договора аренды. В случае нарушения квартиросъемщиком условий договора аренды (например, содержание в доме кошки, когда договор запрещает содержание домашних животных), домовладелец имеет право представить уведомление о необходимости устранить нарушение или выехать в течение 10 дней. Если квартиросъемщик устранил нарушения должным образом в установленный срок, домовладелец не имеет права выселить квартиросъемщика.

За серьезный ущерб или нарушение покоя. В случае повреждения квартиросъемщиком имущества домовладельца, использования жилплощади для незаконных целей, включая деятельность банд и распространение наркотиков, нанесения ущерба жилищу или нарушение покоя других квартиросъемщиков, домовладелец может уведомить квартиросъемщика о необходимости освободить жилплощадь в течение трех дней. Данное уведомление является обязательным. Жилец обязан выехать и не имеет право на продолжение аренды при условии урегулирования конфликта.

За нарушения со злоупотреблением алкоголя и наркотиками. Если жилец, принимающий участие в программе лечения от алкогольной и наркотической зависимости менее двух лет, употребляет, хранит или распространяет алкоголь или наркотики, домовладелец имеет право выдать уведомление на выселение через три дня. Если жилец прекращает нарушение через один день, то договор аренды не прерывается. Если жилец не прекращает нарушение через один день, он или она должны выселиться, и договор аренды прерывается. Если жилец ведет себя таким же образом шесть месяцев, домовладелец имеет право выдать уведомление на выселение через три дня и у жильца нет права исправить нарушение.

Примечание. Домовладелец может возбудить дело против невыехавшего жильца только в том случае, если уведомление было представлено в соответствии с требованиями закона RCW 59.12.040 о незаконном проживании.

Если квартиросъемщик продолжает занимать арендуемую жилплощадь, несмотря на уведомление о необходимости выезда, домовладелец должен возбудить в суде дело о «незаконном проживании». В случае вынесения судебного решения в пользу домовладельца принимается постановление о принудительном выселении жильца правоохранительными органами, если жилец отказывается освободить жилплощадь добровольно. Домовладелец может принудительно выселить жильца только путем обращения в суд и шерифское управление.

НАЗНАЧЕНИЕ ЛИЦА, ДЕЙСТВУЮЩЕГО ОТ ИМЕНИ АРЕНДАТОРА, В СЛУЧАЕ СМЕРТИ АРЕНДАТОРА (RCW 59.18.590)

Арендатор, который является единственным жильцом квартиры, может назначить лицо, которое будет действовать от имени арендатора в случае его смерти, самостоятельно или по просьбе домовладельца. Назначение должно быть оформлено в письменной форме отдельно от договора аренды. Оно должно включать в себя имя назначенного лица, почтовый адрес, электронный адрес, используемый для получения электронной почты, номер телефона и подписанное заявление о разрешении домовладельца в случае смерти арендатора (если арендатор является

единственным жильцом в квартире), чтобы назначенное лицо могло получить доступ к помещению арендатора и забрать личное имущество арендатора, получить возмещение средств из-за арендатора и распорядиться имуществом арендатора в соответствии с завещанием и любого наследования в случае отсутствия завещания, и четкого заявления, что назначение остается в силе до тех пор, пока не будет отменено в письменной форме арендатором или заменено новым назначением. Право назначенного лица действовать от имени умершего арендатора прекращается после назначения личного представителя для правопреемника умершего арендатора или после установления личности, считающего себя преемником умершего арендатора в соответствии с законом.

ОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЬЯ В СВЯЗИ С НЕУПЛАТОЙ КВАРТПЛАТЫ [RCW 59.18.310]

Как определено в законодательстве, оставление жилья имеет место в том случае, если жилец не внес квартплату своевременно и ясно заявил словесно или действиями о намерении прекратить проживание на арендуемой жилплощади.

В случае оставления жилища домовладелец получает право на вход в него и изъятие оставленного имущества. Оставленное имущество должно быть направлено на хранение в безопасное место. Жильцу должно быть направлено уведомление с указанием места хранения имущества и сроков его распродажи. Если домовладелец не знает нового адреса жильца, уведомление должно быть направлено по адресу арендовавшегося жилья, что позволяет почтовой службе США переадресовать его получателю.

Срок, в течение которого домовладелец не имеет права продавать оставленное имущество, зависит от стоимости имущества. Если общая стоимость имущества составляет менее 250 дол. США, домовладелец должен уведомить жильца и может начать распродажу через семь (7) дней. Семейные фотографии, личные сувениры и бумаги запрещается выставлять на продажу до истечения сорока пяти (45) дней с даты отправки по почте уведомления об оставлении жилища.

При общей стоимости имущества более 250 дол. США, распродажа допускается по истечении сорока пяти (45) дней после направления жильцу почтового уведомления. Распродажа личного архива, семейных фотографии и сувениров допускается в те же сроки, что и распродажа прочего имущества.

Средства от продажи имущества направляются на погашение задолженности перед домовладельцем, включая просроченную квартплату и стоимость хранения и организации продажи имущества. В случае образования остатка средств после погашения указанных затрат домовладелец обязан хранить их для передачи квартиросъемщику в течение одного (1) года. Если остаток не будет востребован квартиросъемщиком в течение указанного срока, он переходит в собственность домовладельца.

В том случае, если после захвата имущества жильца домовладельцем суд определит, что оставление жилья не имело места, может быть принято судебное постановление, обязывающее домовладельца возместить квартиросъемщику стоимость имущества и оплатить судебные издержки и затраты на юридические услуги.

Эта процедура не применяется к распоряжению имуществом умершего арендатора. Смотрите ниже «Оставление в связи со смертью арендатора».

**ОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЬЯ В СВЯЗИ С
ВЫСЕЛЕНИЕМ [RCW 59.18.312]**

В случае, когда жилец вручается приказ о реституции при принудительном выселении, жилец получает письменное уведомление об обязанностях домовладельца в отношении хранения имущества жильца, оставленное после выселения квартиросъемщика. Жильцу предоставляется форма заявления к домовладельцу с просьбой о хранении имущества жильца.

Домовладелец обязан хранить имущество квартиросъемщика, если квартиросъемщик подает письменную просьбу о хранении имущества в течение трех (3) дней с момента вручения приказа о реституции, или если домовладелец знает, что жилец является инвалидом, что мешает ему подать письменную просьбу, и жилец не возражает против хранения. Письменная просьба о хранении имущества может быть передана домовладельцу лично или почтовым отправлением по адресу домовладельца или отправкой факса по номеру, указанному в форме заявления, предоставленной домовладельцем.

После исполнения приказа о реституции, домовладелец имеет право войти в квартиру и изъять любые из оставшихся предметов имущества жильца. Без наличия письменного заявления от жильца, домовладелец может решить хранить имущество квартиросъемщика или перенести его на ближайший участок земли, принадлежащий государству. Если домовладелец решит хранить имущество квартиросъемщика, независимо от того, получена просьба об этом или нет, оно не будет возвращено жильцу, пока жилец не заплатит действительные или обоснованные затраты (меньшую из этих сумм) на перевозку и хранение имущества в течение тридцати (30) дней.

Если общая стоимость имущества превышает 250 дол. США, домовладелец обязан уведомить жильца о предстоящей продаже имущества лично или почтовым отправлением по последнему известному адресу жильца. По прошествии тридцати (30) дней с момента вручения уведомления жильца, домовладелец может продать имущество, включая личные документы, семейные фотографии и сувениры, и выбросить в мусор любое непроданное имущество.

Если общая стоимость имущества не превышает 250 дол. США, домовладелец обязан уведомить жильца о предстоящей продаже имущества лично или почтовым отправлением по последнему известному адресу жильца. По прошествии семи (7) дней с момента вручения уведомления жильца, домовладелец может продать или выбросить имущество, кроме личных документов, семейных фотографий и сувениров.

Средства, вырученные в результате продажи имущества, могут быть применены в счет любой суммы, которую жилец задолжал домовладельцу за действительные или обоснованные затраты на перевозку и хранение имущества (меньшую из этих сумм). Эта сумма не может превышать действительные или обоснованные затраты на перевозку и хранение имущества (меньшую из этих сумм). Если выручены дополнительные средства, домовладелец обязан хранить их для жильца в течение одного (1) года. Если жилец не направит заявку на получение дополнительных вырученных средств в течение одного (1) года, эта сумма будет рассматриваться как оставленное имущество и будет передана в Washington State Department of Revenue (Департамент налогов и сборов штата Вашингтон).

См. RCW 59.18.312.

**ОСТАВЛЕНИЕ В СВЯЗИ СО СМЕРТЬЮ
АРЕНДАТОРА (RCW 59.18.595)**

Когда арендодатель узнает о смерти арендатора, который является единственным жильцом в квартире, арендодатель обязан незамедлительно по почте или лично доставить письменное уведомление любому известному личному представителю, назначенному лицу, контактному лицу в чрезвычайной ситуации или известному преемнику арендатора. Уведомление должно содержать имя умершего арендатора и адрес квартиры, приблизительную дату смерти арендатора, сумму ежемесячной аренды и до какого числа производилась оплата. Уведомление должно содержать заявление о том, что аренда будет прекращена через 15 дней с того дня, когда было отправлено уведомление по почте или доставлено лично, или с того момента, когда была произведена оплата за аренду, в зависимости от того, что произошло позже и если в течение этого 15-дневного периода представитель арендатора не составит договоренность с арендодателем, чтобы оплатить аренду наперед не более чем на 60 дней с момента смерти арендатора, для того чтобы убрать имущество умершего арендатора, то в таком случае срок аренды закончится по окончании периода, за который была внесена арендная плата. Уведомление должно также включать в себя заявление, что если не удастся убрать имущество арендатора до окончания или прерывания срока аренды, то домовладелец получит право, чтобы войти в квартиру и забрать любое имущество, найденное на территории, поместить его на хранение в надежное место и потребовать плату за фактические расходы или по разумным тарифам, в зависимости от того, что будет меньшим, для перемещения и хранения имущества, и что после предоставления соответствующего уведомления, сможет продать или распорядиться имуществом, как это предусмотрено в законе. Копия любого назначения, дающая человеку право действовать от имени умершего арендатора, должна быть прикреплена к уведомлению.

Домовладелец должен вернуть имущество арендатора представителю арендатора после получения письменного запроса, если этот запрос сделан до прекращения или окончания срока аренды, или любой другой даты, согласованной сторонами. Представитель арендатора должен предоставить арендодателю инвентаризацию всего перемещенного имущества и подписанное подтверждение того, что представителю арендатора было выдано имущество без права собственности на него.

Если представитель арендатора договорился, чтобы заплатить арендную плату авансом, то арендодатель должен отослать почтой это второе уведомление любому известному личному представителю, назначенному лицу, контактному лицу в чрезвычайной ситуации или известному преемнику арендатора и умершему арендатору, на тот адрес, где он проживал. Это второе уведомление должно включать в себя имя, адрес и номер телефона или контактную информацию для представителя арендатора, который договорился о внесении арендной платы заранее и дату, до которой действует арендная плата. Уведомление должно содержать заявление о том, что арендодатель может продать или распорядиться имуществом в день или после того дня, когда срок действия арендной платы истечет или, по крайней мере, через 45 дней после даты отправки почтой второго предупреждения, в зависимости от того, какая дата наступит позднее, если представитель арендатора не потребовал или не забрал имущество до того.

Если арендодатель разместил недвижимость на хранение, арендодатель должен отправить второе письменное уведомление (если это еще не было сделано) любому известному личному представителю назначенного

лица, контактному лицу в чрезвычайной ситуации или известному преемнику арендатора и умершему арендатору, по тому адресу, где он проживал. Это уведомление должно содержать заявление, что арендодатель может продать или распорядиться имуществом в указанный день или после него, но не раньше 45 дней после того, как второе уведомление было отправлено по почте, если представитель арендатора не потребует и не уберет имущество до того момента.

Домовладелец должен вернуть имущество покойного арендатора представителю арендатора, если письменное уведомление было предоставлено своевременно. Представитель арендатора должен оплатить фактические расходы или по разумным тарифам, в зависимости от того, что будет меньшим, за любое перемещение и хранение имущества, а также предоставить арендодателю инвентаризацию всего перемещенного имущества и подписанное подтверждение, что представителю арендатора было выдано имущество без права собственности на него.

Если представитель арендатора не связался с домовладельцем или не забрал имущество умершего своевременно, то арендодатель может продать или избавиться от хранимого имущество, кроме личных бумаг и личных фотографий. Если рыночная стоимость имущества превышает 1000 дол. США, арендодатель должен продать имущество коммерчески оправданным способом. Все непроданное имущество должно быть утилизировано разумным образом. Если значение хранимой собственности составляет менее 1000 дол. США, арендодатель должен распорядиться имуществом разумным образом.

Личные документы и фотографии, на которые не было предъявлено требований представителем арендатора, должны быть сохранены в течение 90 дней после продажи или отчуждения имущества умершего арендатора, и должны быть либо уничтожены, либо сохранены в пользу любого наследника умершего арендатора.

Арендодатель или работник арендодателя не может приобретать, прямо или косвенно, имущество умершего арендатора, которое продается или утилизируется. Арендодатель может использовать средства от продажи имущества умершего арендатора, если арендодатель причитаются средства как плата за фактические расходы и по разумным тарифам за перемещение и хранение имущества, в зависимости от того, что является меньшим. Если присутствует избыток дохода, он должен быть сохранен арендодателем в течение одного года. Если никто не предъявил требований на избыточную прибыль по истечении одного года, средства должны быть переданы на хранение в Washington State Department of Revenue в качестве покинутого имущества.

Арендодатель должен возместить представителю арендатора любую арендную плату, полученную авансом и дать полную и конкретную формулировку основания для удержания любого депозита вместе с выплатой денежного возмещения в связи со смертью арендатора в течение 14 дней после того, как было убрано имущество представителем арендатора.

Если арендодатель сознательно нарушает эти положения касательно покинутого имущества, арендодатель может нести ответственность за имущество умершего арендатора в качестве фактических убытков. Сторона, выигравшая в любой споре, связанном с этими требованиями, может потребовать возмещение и разумное вознаграждение для адвокатов.

ДЕНЕЖНЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ

Арендодатель должен предоставить квитанцию для любого платежа, произведенного в виде денежных средств арендатором. По просьбе арендатора, арендодатель должен предоставить квитанцию для любого платежа, произведенного арендатором в иной безналичной форме. Это включает в себя оплату за аренду, депозиты, сборы, стоянки, хранения или какие-либо другие расходы, связанные с арендой. См. RCW59.18.063.

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ

Если контрольная проверка физического состояния арендуемого помещения будет завершена в соответствии с RCW 59.18.260 и раздел 7.24.030.C Постановления SMC, копия, подписанная как арендодателем, так и арендатором, должна быть предоставлена арендатору.

При наличии письменного договора аренды помещения, арендодатель должен предоставить полностью оформленную копию каждому арендатору, который подписывает договор. Арендодатель обязан предоставить один бесплатный экземпляр копии письменного соглашения, если этого потребует арендатор в период аренды. Смотреть RCW59.18.065.

ИНФОРМАЦИЯ О РЕГИСТРАЦИИ ИЗБИРАТЕЛЕЙ

К настоящей публикации прилагается информация по регистрации для голосования, а если вы уже зарегистрированы — информация о том, как обновить сведения о вашем адресе, если вы переехали. Для получения более подробной информации см. www.kingcounty.gov/depts/elections.

Не забудьте
зарегистрироваться,
чтобы
проголосовать!



Ваш голос очень важен!

www.kingcounty.gov/depts/elections

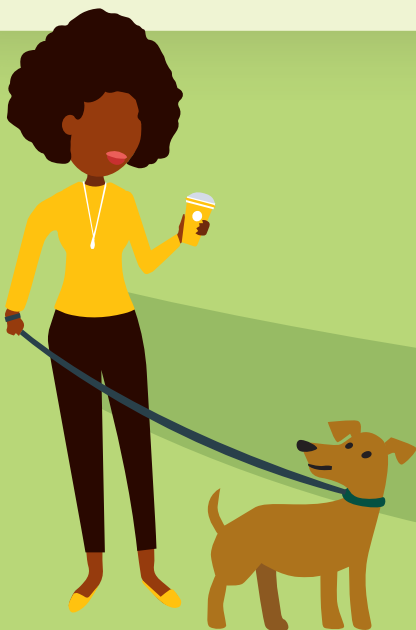
Добро пожаловать домой!

При переезде в новый дом всегда много хлопот. Обновить свою регистрацию в избирательном списке — одна из самых важных задач.

Вы уже зарегистрированы?

5 простых способов изменить свой адрес:

- Если у вас есть действующие водительские права штата Вашингтон или удостоверение личности штата, [зарегистрируйтесь через Интернет](#).
- Отправьте по почте форму регистрации из этого *Информационного пакета для жильцов*.
- Отправьте на адрес электронной почты elections@kingcounty.gov свое имя, дату рождения, старый адрес проживания и почтовый адрес, а также новый адрес проживания и почтовый адрес.
- Позвоните по телефону 206-296-VOTE (8683). Операторы говорят на 120 языках.
- Лично явитесь в штаб-квартиру King County Elections в Рентоне или в Voter Registration Annex в Сиэтле.



Не забудьте изменить свой адрес как минимум за 29 дней до дня выборов. Сверьтесь с [Календарем избирателя](#).

Вам нужно зарегистрироваться?

Существует 3 способа регистрации для голосования:

- Если у вас есть действующие водительские права штата Вашингтон или удостоверение личности штата, [зарегистрируйтесь через Интернет](#).
- Отправьте по почте форму регистрации из этого *Информационного пакета для жильцов*.
- Лично явитесь в штаб-квартиру King County Elections в Рентоне или в Voter Registration Annex в Сиэтле.



Инструкции

Настоящая форма предназначена для регистрации с целью голосования или обновления вашей нынешней регистрации.

Впишите всю информацию разборчивыми печатными буквами черной или синей ручкой. Отправьте заполненную форму по почте в избирательный отдел вашего округа (адрес приведен на обороте).

Сроки

Настоящая регистрация будет считаться действительной для голосования на следующих выборах, если на ней будет стоять почтовый штемпель с датой не позднее понедельника за четыре недели до Дня Выборов.

Голосование

Вы получите свой избирательный бюллетень по почте. Свяжитесь с избирательным отделом вашего округа для ознакомления с вариантами доступного голосования.

Общедоступная информация

Ваше имя, адрес, пол и дата рождения являются общедоступной информацией.

Уведомление

Предоставление заведомо ложных сведений относительно своей личности или своего соответствия требованиям регистрации для голосования является тяжким преступлением класса С и наказуемо лишением свободы сроком на 5 лет, штрафом вплоть до \$10,000 или и тем и другим.

Ведомство по распределению общественных льгот

Если вы получили настоящую форму от ведомства по распределению общественных льгот, информация о ведомстве, отправившем вам форму, будет оставаться конфиденциальной и использоваться только в целях регистрации избирателя.

Регистрация или отказ от регистрации не влияет на помощь, получаемую вами от какого-либо ведомства по распределению общественных льгот. Если вы отказываетесь от регистрации, ваше решение остается конфиденциальным.

Если вы считаете, что кто-то нарушает ваше право на регистрацию или ваше право на конфиденциальное принятие решения о желании или нежелании регистрироваться, вы можете подать жалобу в Отдел по Проведению Выборов штата Вашингтон.

Контактные данные

Если вам необходима помощь при заполнении настоящей формы, свяжитесь с Отделом по Проведению Выборов штата Вашингтон.

интернет-страничка www.vote.wa.gov
телефон (800) 448-4881
адрес электронной почты elections@sos.wa.gov
почтовый адрес PO Box 40229
Olympia, WA 98504-0229

Заполняется администрацией:

Форма Регистрации Избирателей Штата Вашингтон

зарегистрируйтесь в интернете по адресу: www.vote.wa.gov.

1 Личная информация

фамилия	имя	отчество
		<input type="radio"/> мужской <input type="radio"/> женский
дата рождения (мм / дд / гггг)		
адрес места жительства в Вашингтоне		квартира #
город		почтовый индекс
почтовый адрес (если отличается от вышеуказанного)		
город		штат и почтовый индекс
номер телефона (по желанию)		адрес электронной почты (по желанию)

2 Требования

Если вы ответили «нет» на какой-либо из этих вопросов, не заполняйте эту форму.

 да нет**Я гражданин Соединенных Штатов Америки.** да нет**Во времени следующих выборов мне будет как минимум 18 лет.****3 Прохождение воинской обязанности/проживание за пределами Соединенных Штатов** да нет**В настоящее время я служу в Вооруженных силах**

(включает службу в Национальной гвардии и в Запасе, а также супругов или лиц, находящихся на иждивении и не проживающих дома по причине воинской службы)

 да нет**Я проживаю за пределами Соединенных Штатов****4 Удостоверение - номер водительского удостоверения, разрешения на вождение или удостоверения личности (ID), выданных со стороны штата Вашингтон**

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Если у вас нет водительского удостоверения, разрешения на вождение или удостоверения личности (ID), выданных со стороны штата Вашингтон, вы можете вписать последние четыре цифры вашего номера социального удостоверения для регистрации.

x x x - x x - **5 Изменение имени или адреса**

Эта информация будет использована для обновления вашей нынешней регистрации, если необходимо.

прежние фамилия	имя	отчество
прежний адрес места жительства		штат и почтовый индекс

6 Заявление

Я заявляю, что факты, изложенные в настоящей форме регистрации избирателей являются достоверными. Я являюсь гражданином Соединенных Штатов; я буду проживать в штате Вашингтон по этому адресу как минимум в течение 30 дней непосредственно перед следующими выборами, на которых я намереваюсь голосовать; на момент голосования мне будет не менее 18 лет; в настоящее время не имеется судебных приказов, лишаящих меня права голосования, и я не нахожусь под наблюдением Управления Исправительных Учреждений по причине признания меня виновным в тяжком уголовном преступлении штатом Вашингтон.

Подпись
здесьДата
здесь



Office of the Secretary of State
PO Box 40229
Olympia, WA 98504-0229

Сбор
за почтовое
отправление
первого
класса



Впишите адрес избирательного отдела вашего округа:

Adams County

210 W Broadway, Ste 200
Ritzville, WA 99169
(509) 659-3249

Asotin County

PO Box 129
Asotin, WA 99402
(509) 243-2084

Benton County

PO Box 470
Prosser, WA 99350
(509) 736-3085

Chelan County

350 Orondo Ave Ste. 306
Wenatchee, WA 98801-2885
(509) 667-6808

Clallam County

223 E 4th St, Ste 1
Port Angeles, WA 98362
(360) 417-2221

Clark County

PO Box 8815
Vancouver, WA 98666-8815
(360) 397-2345

Columbia County

341 E Main St, Ste 3
Dayton, WA 99328
(509) 382-4541

Cowlitz County

207 4th Ave N, Rm 107
Kelso, WA 98626-4124
(360) 577-3005

Douglas County

PO Box 456
Waterville, WA 98858
(509) 745-8527 ext 6407

Ferry County

350 E Delaware Ave, Ste 2
Republic, WA 99166
(509) 775-5200

Franklin County

PO Box 1451
Pasco, WA 99301
(509) 545-3538

Garfield County

PO Box 278
Pomeroy, WA 99347-0278
(509) 843-1411

Grant County

PO Box 37
Ephrata, WA 98823
(509) 754-2011 ext. 2793

Grays Harbor County

100 W Broadway, Ste 2
Montesano, WA 98563
(360) 964-1556

Island County

PO Box 1410
Coupeville, WA 98239
(360) 679-7366

Jefferson County

PO Box 563
Port Townsend, WA 98368-0563
(360) 385-9119

King County

919 SW Grady Way
Renton, WA 98057
(206) 296-8683

Kitsap County

614 Division St, MS 31
Port Orchard, WA 98366
(360) 337-7128

Kittitas County

205 W 5th Ave, Ste 105
Ellensburg, WA 98926-2891
(509) 962-7503

Klickitat County

205 S Columbus, Stop 2
Goldendale, WA 98620
(509) 773-4001

Lewis County

PO Box 29
Chehalis, WA 98532-0029
(360) 740-1278

Lincoln County

PO Box 28
Davenport, WA 99122-0028
(509) 725-4971

Mason County

PO Box 400
Shelton, WA 98584
(360) 427-9670 ext 469

Okanogan County

PO Box 1010
Okanogan, WA 98840-1010
(509) 422-7240

Pacific County

PO Box 97
South Bend, WA 98586-0097
(360) 875-9317

Pend Oreille County

PO Box 5015
Newport, WA 99156
(509) 447-6472

Pierce County

2501 S 35th St, Ste C
Tacoma, WA 98409
(253) 798-VOTE

San Juan County

PO Box 638
Friday Harbor, WA 98250-0638
(360) 378-3357

Skagit County

PO Box 1306
Mount Vernon, WA 98273-1306
(360) 416-1702

Skamania County

PO Box 790, Elections Dept
Stevenson, WA 98648-0790
(509) 427-3730

Snohomish County

3000 Rockefeller Ave, MS 505
Everett, WA 98201-4060
(425) 388-3444

Spokane County

1033 W Gardner Ave
Spokane, WA 99260
(509) 477-2320

Stevens County

215 S Oak St, Rm 106
Colville, WA 99114-2836
(509) 684-7514

Thurston County

2000 Lakeridge Dr SW
Olympia, WA 98502-6090
(360) 786-5408

Wahkiakum County

PO Box 543
Cathlamet, WA 98612
(360) 795-3219

Walla Walla County

PO Box 2176
Walla Walla, WA 99362-0356
(509) 524-2530

Whatcom County

PO Box 369
Bellingham, WA 98227-0369
(360) 778-5102

Whitman County

PO Box 191
Colfax, WA 99111
(509) 397-5284

Yakima County

PO Box 12570
Yakima, WA 98909-2570
(509) 574-1340

WA State Elections Division

PO Box 40229
Olympia, WA 98504-0229
(800) 448-4881

↑ сложить пополам

↑ сложить пополам