

Нормативный контроль

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

Законы г. Сиэтл о правах и обязанностях владельцев собственности и арендаторов

11 июля 2016

Seattle Department of Construction and Inspections (Seattle DCI, Департамент строительства и технического контроля в г.Сиэтл) отвечает за применение и соблюдение свода законов регулирующих жилищные условия и техническое обслуживание зданий в г. Сиэтл (Seattle Housing and Building Maintenance Code (SMC), части 22.200 – 22.208), а также ряда других постановлений, касающихся арендодателей и арендаторов. Сотрудники отдела нормативного контроля (Code Compliance staff) Seattle DCI занимаются разъяснением требований муниципальных нормативных актов домовладельцам и квартиросъемщикам.

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

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

Местонахождение: 19й этаж, здание муниципалитета г. Сиэтл (Seattle Municipal Tower)

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

Права и обязанности арендодателей и арендаторов также определяются законом штата Вашингтон «О Домовладельцах и Квартиросъемщиках» (The Washington State Residential Landlord/Tenant Act; Раздел 59.18 RCW). Для получения дополнительной информации об этом

законе, обратитесь в одну из организаций, перечисленных в конце данной брошюры, или по адресу в интернете <http://apps.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18>.

Муниципальные требования к владельцам арендуемого жилья

В соответствии с нормативами жилищного обеспечения и технического обслуживания зданий (НЖТОС), арендодатели г. Сиэтл должны обеспечить безопасность и чистоту в жилых помещениях. Как правило, на владельцев собственности возлагаются следующие обязанности:

- Поддержание помещения и прилегающей территории в состоянии, пригодном для проживания людей, а также обеспечение чистоты и безопасности в местах общего пользования
- Борьба с насекомыми, грызунами, и прочими вредителями
- Поддержание всех элементов конструкции здания (крыша, стены, фундамент) в хорошем техническом состоянии, а также обеспечение его погодоустойчивости
- Поддержание электрических, канализационных, и отопительных сетей, а также бытовых приборов, предоставляемых арендодателем, в хорошем техническом состоянии
- Предоставление соответствующих контейнеров для сбора мусора
- В случаях, когда отопление жилых помещений обеспечивается арендодателем: поддержание дневной температуры (с 7 до 22:30) не ниже 68 градусов по Фаренгейту (18.3 по Цельсию), и ночной температуры не ниже 58 градусов по Фаренгейту (14.4 по Цельсию) с сентября по июнь
- Смена замков и ключей при въезде новых жильцов, за исключением случаев кратковременного проживания, а также предоставление жильцам ключей от входных дверей в здание и квартиру
- Установка детекторов дыма, а также информирование жильцов об их эксплуатации и необходимом техническом обслуживании

Домовладельцы не обязаны производить косметический ремонт, включая смену коврового покрытия и покраску стен, при каждом въезде новых жильцов. Чтобы выяснить,

www.seattle.gov/scdi



Seattle Department of
Construction and Inspections

700 5th Avenue, Suite 2000
P.O. Box 34019
Seattle, WA 98124-4019
(206) 684-8600

несет ли арендодатель ответственность за определенный вид ремонта, а также получить дополнительные сведения, обратитесь к сотрудникам отдела нормативного контроля по телефону (206) 615-0808.

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

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

Определение понятия "Арендатор"

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

Обязанности арендаторов

Арендаторы обязаны выполнять установленные владельцем резонные требования по поддержанию безопасности и чистоты в арендуемом помещении, с учетом естественного износа. На квартиросъемщиков возлагаются следующие обязанности:

- Надлежащий вынос мусора
- Осторожность в обращении с электричеством и сантехникой
- Своевременный ремонт имущества, поврежденного жильцами или их гостями
- Предоставление арендодателю необходимого доступа в жилое помещение с целью выполнения технического обслуживания, ремонта или борьбы с вредителями; а также инспектору для проведения инспекции ПРИАП
- Содержание детекторов дыма в исправном состоянии
- Воздержаться от хранения опасных веществ на территории жилплощади

Возможные меры при необходимости ремонта

Жильцы могут предпринять следующие действия в случаях необходимости ремонта:

1. Обратиться к арендодателю. Как правило, большинство проблем разрешается после обращения к домовладельцу по телефону или письмом. В большинстве случаев такой подход разрешит проблему, однако первоначальное письменное заявление владельцу о необходимости ремонта может часто требоваться по закону для возможности использования жильцами других мер воздействия. Квартиросъемщику следует сохранить копии всей переписки.
2. Сообщить о проблеме в Seattle DCI. В случае если ремонт не был произведен владельцем или управляющим собственностью в приемлемые сроки, жилец может пригласить сотрудника Seattle DCI для проведения инспекции. Если состояние помещения нарушает требования НЖОТОС или ПРИАП, и владелец не устранил нарушение, инспектор потребует от владельца принять коррективные меры. Более подробные детали приведены на следующей странице.
3. Воспользоваться другими мерами воздействия, такими как самостоятельный ремонт, урегулирование конфликта через посредника, перевод квартплаты на эскроу-счет (escrow) до устранения владельцем выявленных нарушений, или выезд из арендуемого помещения. Закон штата Вашингтон «О Домовладельцах и Квартиросъемщиках» (Раздел 59.18 RCW) предусматривает ограниченные меры воздействия для арендаторов в ситуациях, когда требуемый по закону ремонт не был произведен владельцем в приемлемые сроки после получения письменного заявления. Квартиросъемщик может воспользоваться данными мерами только при отсутствии задолженностей по квартплате и коммунальным платежам. Возможные меры воздействия могут включать полное или частичное удержание платы за аренду. Однако, как правило, односторонний отказ от оплаты за аренду жильцом не является приемлемым решением; более того, жилец может быть выселен из помещения за неуплату. Закон штата Вашингтон предусматривает ряд конкретных правил при удержании части квартплаты или произведения оплаты через эскроу-счет. Для получения дополнительной информации, обратитесь в одну из организаций по поддержке, перечисленных в конце данной брошюры.

Уведомление Seattle DCI о проблеме

Квартиросъемщики могут обратиться за помощью в Seattle DCI если ремонт не был произведен владельцем или управляющим собственностью в приемлемые сроки. Напишите, позвоните, или придите лично в отдел Нормативного Контроля Seattle DCI расположенного на

19м этаже здания муниципалитета в центре г. Сиэтл (Seattle Municipal Tower), по адресу 700 Fifth Ave. Телефон: (206) 615-0808.

- Обратитесь в Seattle DCI, если владелец жилья или управляющий игнорирует просьбы о ремонте, и жалоба в Seattle DCI представляется единственным возможным вариантом решения проблемы. По просьбе обратившихся, их имя разглашено не будет.
- Точно опишите все, что нуждается в проверке, и укажите адрес здания, включая номер квартиры.
- При обращении в Seattle DCI с просьбой о проведении инспекции, укажите телефон, по которому сотрудники Seattle DCI смогут связаться с Вами, чтобы назначить время для проверки. Человек, обратившийся с заявлением об инспекции, должен присутствовать при ее проведении.
- При обнаружении нарушений, инспектор подготовит уведомление о том, в какие сроки должен быть произведен ремонт, уведомит лицо, ответственное за проведение данного ремонта, а также вывесит уведомление на территории здания.
- Как правило, владельцу дается от 30 до 60 дней для устранения нарушений, в зависимости от их рода.
- В случае если требуемый ремонт не был произведен, Seattle DCI предпримет попытку добиться устранения нарушений путем обращения в суд.

Постановление г. Сиэтл «Об обосновании выселения»

Постановление «Об обосновании выселения» (Seattle's Just Cause Eviction Ordinance) является частью нормативов жилищного обеспечения и технического обслуживания зданий (НЖТОС) г. Сиэтл. Задачей данного постановления является создание ряда четких правил, как для арендодателей, так и для арендаторов, согласно которым месячная аренда может быть прекращена и произведено принудительное выселение. НЖТОЗ установлены исключительные причины, по которым может быть прерван срок аренды. Арендодатель обязан перечислить основания для прерывания срока аренды в письменном уведомлении о прекращении проживания. Для более подробной информации, обратитесь к Руководству 604А Законов г. Сиэтл относительно обслуживания и ремонта помещения

Важно ознакомиться со следующими определениями, чтобы различать прекращение аренды и принудительное выселение:

Принудительное выселение – результат официального судебного иска в гражданском суде, который обязывает арендатора покинуть арендуемое помещение согласно вынесенному в виде письменного уведомления решению.

Прекращение аренды – письменное уведомление от домовладельца с требованием к квартиросъемщику покинуть арендуемое помещение, на основании как минимум одной из причин, перечисленных в постановлении «Об обосновании выселения».

Обратите внимание: При отказе арендатора добровольно выехать из арендуемого помещения, принудительное выселение возможно только по решению суда.

Ниже приведено краткое описание причин, на основании которых, согласно постановлению, арендодатель может прервать срок аренды:

1. Невнесение арендатором платы за аренду в течение трех дней после получения уведомления о необходимости оплатить проживание или выехать.
2. Неоднократное опоздание с внесением платы за аренду, с получением письменного уведомления от арендодателя о просроченных платежах 4 или более раз в течение 12ти месяцев.
3. Неустранение квартиросъемщиком серьезных нарушений условий договора или соглашения об аренде в течение 10 дней с момента получения уведомления о необходимости устранить нарушения или выехать.
4. Невыполнение арендатором важных обязательств, установленных законом штата Вашингтон «О Домовладельцах и Квартиросъемщиках», в течение 10 дней с момента получения уведомления о необходимости выполнить требования или выехать.
5. Неоднократное нарушение арендатором важных условий договора или соглашения об аренде, с получением письменного уведомления о необходимости в течение 10 дней устранить нарушения или выехать 3 или более раз за 12 месяцев.
6. Причинение серьезного ущерба жилплощади (порча имущества), нарушение покоя (включая употребление или оборот наркотиков), или ведение арендатором незаконной предпринимательской деятельности на территории жилплощади, и отказ последнего выехать в течение трех дней после получения требования о выселении. Тип ущерба, причиненных неудобств, или незаконной деятельности должен быть указан в письменном уведомлении квартиросъемщику.
7. Занятие преступной деятельностью в здании или на территории здания, а также на территории, непосредственно к ним прилегающей. Предполагаемая преступная деятельность должна существенно влиять на здоровье или безопасность других жильцов или домовладельца. Незаконное

- употребление или оборот наркотиков являются преступлениями предусмотренными постановлением «Об обосновании выселения». Арендодатель, решивший прекратить аренду на этом основании, должен четко обозначить факты, поддерживающие данное утверждение, и отправить копию уведомления о расторжении аренды в Seattle DCI.
8. Намерение владельца лично занять арендуемую жилплощадь или заселить своих ближайших родственников, при отсутствии в здании аналогичных незаселенных помещений и предоставить квартиросъемщику письменное уведомление не позднее чем за 90 дней до окончания срока аренды. К ближайшим родственникам относятся муж или жена владельца (включая гражданские браки), родители, родители родителей, дети, а также братья и сестры владельца и мужа или жены владельца (включая гражданские браки). В случае если владелец уведомляет арендатора о расторжении аренды на упомянутом выше основании и не выполняет свое намерение, он может быть оштрафован на сумму до 2,500 долларов США. Квартиросъемщик, чье проживание было прервано по данной причине, имеет личное право обратиться в суд, если считает, что действия владельца не соответствуют установленным требованиям.
 9. Желание владельца прервать срок аренды жилплощади лицом, проживающим с ним в одном помещении; или желание владельца прервать проживание арендатора на территории зарегистрированной добавочной жилплощади (ЗДЖ) находящейся в доме, занимаемом арендодателем.
 10. Расторжение договора о найме с арендатором, чье проживание было обусловлено трудоустройством на территории жилплощади.
 11. Требуемый предварительного разрешения, запланированный капитальный ремонт здания, проведение которого невозможно при проживании жильцов. Кроме получения соответствующих разрешений, владелец также обязан выполнить требования постановления «Об оказании материальной помощи в связи с переездом» (Tenant Relocation Assistance Ordinance) (см. ниже). В случае если владелец уведомляет арендатора о расторжении аренды на упомянутом выше основании и не выполняет свое намерение, он может быть оштрафован на сумму до 2,500 долларов США. Квартиросъемщик, чье проживание было прервано по данной причине, имеет личное право обратиться в суд, если считает, что действия владельца не соответствуют установленным требованиям.
 12. Намерение владельца перевести жилой комплекс в кооперативную собственность или жилищное товарищество (см. раздел о преобразовании жилых помещений в кооперативную собственность или жилищное товарищество на стр. 7
 13. Решение владельца об осуществлении сноса здания или переоборудовании его под нежилое помещение. В данном случае, владелец обязан предварительно получить необходимое разрешение и выполнить требования постановления «Об оказании помощи с переездом» (см. стр. 6
 14. Намерение владельца продать дом (на одну семью), с письменным уведомлением арендатора о необходимости освободить помещение не позднее, чем за 90 дней до срока прекращения срока аренды. Владелец обязан разместить объявление о продаже собственности по сходной цене в газете или через агентство по продаже недвижимости не позднее чем через 30 дней после выезда жильцов. В случае получения Seattle DCI жалобы, владелец может быть обязан подписать заявление о намерении продать дом. Отсутствие объявлений о продаже жилплощади, невыставление ее на продажу или снятие с продажи и сдача в аренду в течение 90 дней с момента выезда жильцов считается нарушением положения до тех пор, пока не доказано обратное. Квартиросъемщик, чье проживание было прервано по данной причине, имеет личное право обратиться в суд, если считает, что действия владельца не соответствуют установленным требованиям.
 15. Решение владельца о прекращении эксплуатации жилплощади, неразрешенной к использованию согласно закону «О землепользовании» (Land Use Code), в результате получения уведомления о данном нарушении. Владелец обязан оплатить расходы по переезду всех жильцов, проживающих на территории обозначенной жилплощади, не позднее, чем за 2 недели до назначенной даты выезда. Размер материальной помощи для малоимущих жильцов установлен в размере 2000 долларов США; для всех остальных жильцов – в размере арендной платы за 2 месяца.
 16. Необходимость уменьшить количество человек, проживающий в одном жилом помещении для соответствия требованиям закона «О землепользовании» (а именно, не более 8 человек в одном жилом помещении при отсутствии родственных связей).
 17. Решение владельца прервать срок аренды помещения

жильцом, проживающим в доме с зарегистрированной добавочной жилплощадью (ЗДЖ), с целью устранения нарушений закона «О землепользовании» и соответствия с правилами эксплуатации ЗДЖ. (Если нарушение заключается в переезде владельца из дома с ЗДЖ и аренде обоих помещений, владелец обязан либо снова занять одно из помещений, либо упразднить его.) Владелец обязан оплатить расходы по переезду всех квартиросъемщиков, проживающих на территории обозначенной жилплощади, в размере 2000 долларов США для малоимущих жильцов или в размере квартплаты за 2 месяца для всех остальных жильцов. Seattle DCI может потребовать от владельца подписание заявления о намерении прекратить использование ЗДЖ.

18. Требование срочно покинуть помещение было издано Seattle DCI, но жилец не выехал до срока, установленного данным требованием.

Невыполнение заявленных действий: В случае если владелец прерывает срок аренды на основании (1) запланированной продажи дома (на одну семью), (2) заселения владельца или членов его (ее) семьи, (3) запланированного капитального ремонта, (4) сокращения количества жильцов до восьми, или (5) прекращения использования ЗДЖ в результате получения уведомления о нарушении, и не выполняет действия, указанные в качестве причины для выселения, он может быть подвергнут санкциям со стороны администрации города, а также штрафу в размере 2500 долларов США.

Личное право арендатора на обращение в суд: Если владелец прерывает срок аренды на основании (1) запланированной продажи дома (на одну семью), (2) заселения владельца или членов его (ее) семьи, (3) запланированного капитального ремонта, и не выполняет действия, указанные в качестве причины для выселения, арендатор имеет право подать в суд на арендодателя и потребовать возмещения убытков в размере до \$3,000 (долларов США), а также оплаты обоснованной стоимости услуг адвоката.

При отсутствии других указаний, уведомление о прекращении срока аренды должно быть дано в письменной форме не менее чем за 20 дней до начала следующего срока аренды и должно содержать основания для выселения. Только причины, обозначенные выше являются законными основаниями для расторжения ежемесячной аренды в г. Сиэтл. Чтобы получить полную версию положения «Об обосновании выселения», просмотрите раздел 22.206.160 муниципального кодекса г. Сиэтл на странице Секретаря г. Сиэтл на сайте города (City of Seattle's, City Clerk's website, Seattle Municipal, code section number 22.206.160). Также, Вы можете связаться с отделом Seattle DCI по помощи арендаторам и арендодателям по телефону (206) 615-0808.

Обратите внимание, что, согласно закону штата Вашингтон, арендаторы, желающие прервать срок ежемесячной аренды, также обязаны следовать определенным правилам и уведомить владельца или управляющего собственностью о своем намерении в письменном виде не позднее, чем за 20 дней до начала следующего срока аренды.

Контроль за соблюдением постановления «Об обосновании выселения»

Жалобы о нелегальном прерывании срока аренды будут рассмотрены сотрудниками отдела Нормативного Контроля Seattle DCI. Если установлено, что жалоба обоснованна, владельцу собственности будет сообщено о требованиях постановления и, в случае отказа последнего изменить свое решение, выдано предупреждение о нарушении. Если в течение срока, обозначенного в предупреждении, владелец не изменит решение о прекращении срока аренды, то данное дело будет направлено на рассмотрение прокурору города. В случае признания арендодателя виновным в незаконном расторжении аренды, он может быть оштрафован на сумму 150 долларов США ежедневно за каждое помещение в жилом комплексе в течение первых 10 дней с момента незаконного прекращения срока аренды, и на сумму 500 долларов США за каждое жилое помещение каждый последующий день.

В течение 10 дней с момента получения предупреждения о нарушении постановления «Об обосновании выселения», домовладелец или другая затронутая сторона могут обратиться в Seattle DCI с просьбой о внутренней проверке. Seattle DCI уведомит заявителя о получении прошения о проверке в течение 7 дней. У заявителя будет 15 дней с момента получения данного подтверждения на предоставление Seattle DCI дополнительной информации. По результатам проверки, сотрудник Seattle DCI может оставить без изменения, изменить, или полностью отменить предупреждение о нарушении. Заявитель получит письменное уведомление о решении в течение 15 дней с момента его принятия.

Владельцу рекомендуется представить следующие доказательства для подкрепления дела о расторжении аренды:

1. Письменное соглашение об аренде, правила которого относятся в равной мере ко всем квартиросъемщикам, и описание состояния квартиры в виде списка;
2. Документацию об оплате за проживание;
3. Копии предупреждений выданных жильцам,

включая доказательства того, что все требуемые по закону уведомления были доставлены подобающим образом; и

- Любую другую информацию или документацию подкрепляющую решение о расторжении аренды, включая отчеты полиции о происшествиях и жалобы соседей.

В предупреждении о прекращении аренды должны быть указаны конкретные причины. Например, предупреждение о неоднократных задержках оплаты за проживание может быть составлено следующим образом:

«Вы были уведомлены в письменном виде 3го января 1999 г., 3го февраля 1999 г., 3го марта 1999 г., и 3го апреля 1999 г. о задержках арендной платы. Аренда должна быть оплачена не позднее первого дня каждого месяца».

Владельцу рекомендуется хранить следующие документы в качестве подтверждения следования требованиям программы ПРИАП:

- Доказательство регистрации (Свидетельство о регистрации), которое должно показываться или вручаться каждому жильцу, и предоставляться каждому новому жильцу во время или до вселения в помещение.*
- Копия Свидетельства о соответствии установленным требованиям после того, как инспекция завершена.*

Действия, считающиеся преследованием или местью

НЖОТОС запрещает принятие ряда действий против арендодателя или арендатора.

Следующие действия считаются преследованием или местью по отношению к арендатору:

- Смена замков на входных дверях в квартиру.
- Снятие дверей, окон, электрощитов, или другого оборудования.
- Прекращение подачи газа, электричества, воды и других коммунальных услуг, предоставляемых арендодателем.
- Незаконное выселение жильца с территории жилплощади.
- Выселение, повышение платы за аренду, или угрозы в адрес жильца на основании обращений последнего с жалобами о нарушениях в Seattle DCI, или на

основании того, что жилец воспользовался другими правами, положенными ему по закону в связи с проживанием на данной территории.

- Проникновение на территорию жилплощади без согласия квартиросъемщика или соответствующего уведомления, за исключением чрезвычайных ситуаций.
- 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.
- Увеличение ежемесячной оплаты, когда жилищная единица не удовлетворяет основным нормам проживания.

Следующие действия считаются преследованием или местью по отношению к арендодателю:

- Смена замков на входных дверях в квартиру.
- Удаление предоставленного арендодателем оборудования, мебели, или услуг.
- Преднамеренное причинение ущерба жилому помещению.

Для более подробной информации или, чтобы представить жалобу, звоните по номеру Seattle DCI: (206) 615-0808.

Определение Жилищных Затрат.

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

Другие муниципальные постановления, касающиеся арендодателей и арендаторов

- Постановление «Об оказании материальной помощи в связи с переездом»**

Данное постановление применимо в случаях, когда жилец вынужден переехать в связи со сносом здания, изменением цели использования, капитальным ремонтом, или упразднением ограничений на использование субсидированного жилья.

Владелец собственности, планирующий строительные работы, должен получить лицензию на переселение жильцов и разрешение на строительство или целевое использование земли образом до расторжения аренды. Все квартиросъемщики должны быть уведомлены о проведении работ, по причине которых необходим переезд, не позднее чем за 90 дней. Жильцы, чей доход не превышает 50 процентов от среднего дохода, имеют право на получения

материальной помощи для осуществления переезда в размере 3340 долларов США. Половина от этой суммы оплачивается владельцем собственности, вторая половина – администрацией города.

Это является нарушением этого постановления, если владелец собственности увеличивает арендную плату, чтобы избежать применения лицензии для перемещения квартиросъемщика.

2. Постановление о правилах соглашения об аренде

Данный закон содержит три положения, которые должны быть приняты во внимание арендодателем:

Предупреждение о повышении арендной платы на 10 процентов и более: Арендодатель, планирующий повышение оплаты за проживание, включая арендную плату, на 10 процентов или более за 12 месяцев, должен уведомить жильцов об этом повышении в письменном виде, не позднее чем за 60 дней.

Сообщение необходимой информации: Арендодатели г. Сиэтл должны предоставить потенциальным квартиросъемщикам копию основных положений муниципальных законов и законов штата, касающихся регулирования отношений между арендаторами и арендодателями во время предложения заключить соглашение об аренде. Подобный документ должен быть прикреплен ко всем соглашениям об аренде заключенным в письменном виде, а также выдан квартиросъемщикам, соглашение с которыми было заключено устно. Все жильцы, проживающие на территории жилого комплекса в текущее время, также должны были получить обозначенную копию основных положений законов об аренде жилья.

Копии краткого содержания законов об аренде жилья доступны на электронной странице «Публикации» Seattle DCI по адресу www.seattle.gov/dpd/publications. Распечатанные копии можно получить в Центре Общественных Ресурсов Seattle DCI, расположенном на 20м этаже здания муниципалитета г. Сиэтл (Seattle Municipal Tower) по адресу 700 Fifth Avenue. Каждый клиент получит дубликат оригинала.

Положения, запрещенные в соглашениях об аренде: В соответствии с данным законом, арендодателям запрещается заключать помесечные соглашения об аренде, предусматривающие санкции для жильцов, выезжающих до того, как пройдет минимальное количество месяцев (напр., шесть) с момента начала проживания. Арендодатель не имеет права удерживать залог или взимать дополнительную плату, если жилец предоставил положенное по закону письменное заявление о намерении выехать и

покинул помещение даже через месяц после начала проживания. Арендодателю следует предложить квартиросъемщику заключить договор об аренде, если он хочет обязать последнего остаться на установленное минимальное количество месяцев. Договоры об аренде могут содержать положения, предусматривающие штрафы для жильцов, выезжающих до истечения срока договора.

Арендатор имеет личное право возбудить гражданский иск против арендодателя нарушившего вышеупомянутые положения. В случае, если вина арендодателя доказана, он может быть обязан выплатить штраф, а также возместить фактические убытки арендатора и оплатить его затраты на рассмотрение дела в суде и услуги адвоката.

3. Постановления о переводе арендуемого помещения в кооперативную собственность или жилищное товарищество

В случае перевода жилого помещения в кооперативную собственность или жилищное товарищество, постановления, регулирующие данные процессы, требуют проведения проверки на соответствие жилищному кодексу.

Также, в случае перевода помещения в жилищное товарищество, арендатор должен получить письменное уведомление об этом не позднее чем за 120 дней. Если арендатор не выкупает свою жилплощадь, он может иметь право на материальную помощь для осуществления переезда в размере арендной платы за три (3) месяца, при условии что суммарный годовой доход жильца из всех источников не превышает 80 процентов среднего дохода семьи такого же размера в данном районе проживания. Семья, которая отвечает требованиям для получения материальной помощи, может иметь право на дополнительную поддержку, если один из ее членов старше шестидесяти пяти (65) лет, или является человеком «с особыми потребностями» согласно определению в постановлении.

При переводе собственности в кооперативную, арендатор должен быть уведомлен о намерении владельца продать собственность не менее чем за 120 дней. Если квартиросъемщик принимает решение не выкупать жилплощадь, он имеет право на получение материальной помощи для осуществления переезда в размере 500 долларов США.

Материальная поддержка для осуществления переезда должна быть выплачена арендатору непосредственно владельцем собственности или

застройщиком не позднее даты выезда из помещения.

Для получения дополнительной информации, позвоните в отдел нормативного контроля Seattle DCI по телефону (206) 615-0808.

Для получения более подробной информации о перечисленных выше постановлениях, позвоните по телефону (206) 615-0808.

4. Постановление о выставлении счетов через третьи лица

Данное постановление определяет правила для арендодателей самостоятельно или через частные компании выставляющих отдельные счета квартиросъемщикам за предоставляемые городом коммунальные услуги (вода, канализация, вывоз мусора, электричество). Постановление относится ко всем жилым комплексам содержащим три или более жилых помещений.

Порядок выставления счетов и детальная информация о выставленном счете должны быть предоставлены квартиросъемщику арендодателем или его агентом путем включения этой информации в соглашение об аренде или в виде отдельного письменного уведомления. Учреждение арендодателем нового порядка выставления счетов за коммунальные услуги без соответствующего уведомления считается нарушением постановления.

Арендатор имеет право оспорить выставленный третьим лицом счет в течение 30 дней с момента его получения путем уведомления компании-посредника и объяснения причины для претензии. Компания-посредник должна связаться с арендатором для обсуждения оспоренного счета в течение 30 дней с момента получения уведомления. Квартиросъемщик может подать в суд на арендодателя или обратиться с жалобой в управление административных слушаний г. Сиэтл. В случае разрешения дела в пользу арендатора, арендодатель может быть обязан выплатить штраф.

Дополнительная информация

Перечисленные ниже организации предоставляют дополнительную информацию арендаторам и арендодателям:

**1. «Солид Граунд» (Solid Ground)
(206) 694-6767
www.solid-ground.org**

Предоставляет информацию и осуществляет консультирование по вопросам юридических прав

и обязанностей арендаторов и арендодателей в соответствии с законом штата Вашингтон «О Домовладельцах и Квартиросъемщиках», а также другими нормативными актами.

**2. Центр Судебных Процесов при Католической Общине (Legal Action Center (Catholic Community Services))
(206) 324-6890
www.ccsww.org/legalactioncenter**

Предоставляет информацию и другие виды помощи малоимущим жильцам, находящимся под угрозой выселения.

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

Предоставляет информацию и осуществляет консультирование по спорным вопросам во взаимоотношениях арендаторов и арендодателей. Объединение арендаторов жилья также проводит семинары, организует учебные программы, и оказывает техническое содействие защитникам прав и объединениям жильцов в эффективном урегулировании отношений с арендодателями.

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

Предоставляет информацию о юридических правах согласно закону «Об арендодателях и арендаторах». По телефону (206) 464-6811, информационная служба для потребителей при офисе Генерального Прокурора также предоставляет аудиозаписи по вопросам взаимоотношений арендодателей и арендаторов.

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

Предоставляет информацию по вопросам юридических прав и обязанностей арендаторов и арендодателей в соответствии с законом штата Вашингтон «О Домовладельцах и Квартиросъемщиках», и другими законами.

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

Предоставляет услуги посредника при разрешении споров между арендаторами и арендодателями. Центр выполняет роль альтернативы официальной судебной системе для разрешения спорных вопросов.

7. Seattle Office for Civil Rights

**(Управление по защите гражданских прав г. Сиэтл)
(206) 684-4500**

www.seattle.gov/civilrights

Следит за исполнением постановления «О доступном жилье» г. Сиэтл (Open Housing Ordinance) и защищает арендаторов от дискриминации по расовому признаку, цвету кожи, убеждениям, вероисповеданию, происхождению, национальности, возрасту, полу, семейному положению, наличию или отсутствию детей, сексуальной ориентации, политической идеологии, наличию умственных или физических недостатков, наличию недостатков связанных с органами чувств, использованию сертификата программы 8 или использованию служебных животных для помощи инвалидам.

8. King County Bar Association

(Ассоциация адвокатов округа Кинг)

- **Районные центры юридической помощи (Neighborhood Legal Clinics)
(206) 267-7070**

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

Позвоните для назначения бесплатной консультации с адвокатом с 9 до 12 часов, с понедельника по четверг. Центры расположены во многих частях округа Кинг.

- **Программа по справедливому предоставлению жилья (Housing Justice Project)
(206) 267-7090**

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

Представляет интересы малоимущих жильцов находящихся под угрозой выселения.

- **Юридические услуги волонтеров (Volunteer Legal Services)
(206) 267-7010**

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

Предоставляет защиту интересов малоимущих жильцов находящихся под угрозой выселения в суде при помощи адвокатов, безвозмездно предлагающих свои услуги.

9. Washington Landlord Association

**(Ассоциация владельцев недвижимости штата Вашингтон)
(888) 753-9150**

www.walandlord.com

Предоставляет широкий спектр информационных услуг имеющих значение для владельцев арендуемой недвижимости и менеджеров в штате Вашингтон.

10. Washington LawHelp

**(Юридическая помощь в штате Вашингтон)
www.washingtonlawhelp.org**

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

11. Washington Multi-Family Housing Association

**(Ассоциация многоквартирных домов штата Вашингтон)
(425) 656-9077**

www.wmfha.org

Представляет интересы владельцев многоквартирных жилищных владений и компаний по управлению их недвижимостью по всему штату Вашингтон на местном уровне, уровне штата и на государственном уровне.

12. Washington Rental Owners Association (Ассоциация владельцев арендуемой недвижимости штата Вашингтон)

(425) 656-6929

www.waapt.org

Организация, работающая по всему штату, которая защищает интересы владельцев на уровне штата, обеспечивает ресурсы и постоянное обучение для ее членов и продвигает сферу аренды жилья.

На сайте Seattle DCI по адресу **www.seattle.gov/dpd/publications** можно получить дополнительную информацию по вопросам взаимоотношений арендодателей и арендаторов, включая:

- Права и обязанности арендаторов и арендодателей
- Переведенную информацию об аренде жилья
- Услуги переводчика
- Основания для выселения и вынужденной перемене места жительства
- Образовательные программы по урегулированию конфликтов
- Правила подачи жалоб

Доступ к информации

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