

# Нормативный Контроль

— Основные положения по руководству г. Сиэтл, регулирующие безопасность и качество жизненного уровня

## Нормативы г. Сиэтл на техническую эксплуатацию и ремонт зданий

Изменено 2-го мая 2005 года

Отдел Планирования и Развития (ОПР) отвечает за применение и исполнение действующих в г.Сиэтл Нормативов Технической Эксплуатации и Ремонта Зданий (SMC 22.200 - 22.208) и ряда иных муниципальных законодательств, относящихся к домовладельцам и квартиросъемщикам. Работники центра нормативного контроля ОПР занимаются разъяснением требований муниципальных нормативов домовладельцам и квартиросъемщикам.

Данное Разъяснительное Письмо содержит общие сведения о правах и обязанностях домовладельцев и квартиросъемщиков г. Сиэтл согласно городских законов. Для выяснения более подробных сведений о требованиях жилищного кодекса, просмотрите Нормативы Технической Эксплуатации и Ремонта Зданий (НТЭРЗ) или свяжитесь с:

**Отделом Планирования и Развития  
Отдел Нормативного Контроля**  
(206) 615-0808

**Местонахождение:** 19th Floor, Seattle Municipal Tower  
**Адрес для корреспонденции:** 700 Fifth Ave., Suite 2000  
P.O. Box 34019  
Seattle, WA 98124-4019

Права и обязанности квартиросъемщиков и домовладельцев также определяются законом об аренде жилья штата Вашингтон (RCW 59.18). Дополнительные сведения о требованиях законодательства штата можно получить в организациях, перечисленных в конце настоящей публикации.

### Муниципальные требованиям к владельцам арендуемого жилья

В соответствии с нормативами на содержание зданий и жилого фонда владельцы зданий на территории Сиэтла обязаны обеспечивать безопасность и чистоту в жилых зданиях. Как правило, на домовладельцев возлагаются следующие обязанности:

- поддержание здания и территории в пригодном для проживания людей состоянии, обеспечение чистоты и безопасности;
- борьба с появлением грызунов, насекомых и т. п.;
- содержание крыши, стен и фундаментов в хорошем техническом состоянии, обеспечение погодозащищенности здания;
- содержание в хорошем техническом состоянии электрических, водопроводных и отопительных сетей, а также прочего оборудования и бытовых приборов, поставляемых домовладельцем;
- Обеспечивание соответствующими контейнерами для сбора мусора;
- в период отопительного сезона, с сентября по июнь, поддержание в дневное время (7.00 - 22.30) температуры в помещениях не ниже 65°F, а в ночное время - не ниже 58°F;
- за исключением случаев краткосрочного проживания (транзита) предоставление ключей от входных дверей здания и квартир, а также, в большинстве случаев, смена замков при въезде новых жильцов;
- Оборудование здания датчиками дыма и информирование жильцов об их функционировании и эксплуатации.

Домовладелец не обязан выполнять косметический ремонт (например, менять ковровые покрытия или выполнять покраску) при каждой смене жильцов. Работники центра нормативного контроля DPD готовы ответить на вопросы по поводу того, отвечает ли домовладелец за выполнение ремонта в конкретных случаях. Свяжитесь с DPD можно по телефону (206) 615-0808.

### Обязанности жильцов

Жильцы обязаны соответствовать обоснованно установленным домовладельцем требованиям в отношении обеспечения безопасности и чистоты на территории многоквартирных домов, сдаваемых в аренду,

[www.seattle.gov/dpd](http://www.seattle.gov/dpd)

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



г. Сиэтл  
Отдел Планирования и Развития  
Грегори Джей Никелс, Мэ Диана Сугимура, Директо

с учетом нормального износа. В частности, на жильцов возлагаются следующие обязанности:

- соответствующее обращение с бытовыми отходами и мусором;
- осторожность в обращении с электрической и водопроводной арматурой;
- незамедлительное устранение повреждений или ущерба, причиненных жильцами или их гостями;
- предоставление владельцу доступа в жилище с целью выполнения технического обслуживания, ремонта или борьбы с паразитами;
- содержание датчиков дыма в хорошем техническом состоянии;
- обязательство избегать присутствия опасных или токсичных материалов на территории здания.

### Действия при необходимости ремонта

В случае необходимости ремонта для жильцов предусмотрены перечисленные ниже возможности.

- 1. Обратиться к домовладельцу.** Как правило, большинство проблем разрешается после обращения к домовладельцу по телефону или по почте. В том случае, если квартиросъемщик намерен применить дополнительные меры воздействия, уведомление о необходимости ремонта следует направить в письменной форме. При этом квартиросъемщику следует сохранить копии всей переписки.
- 2. Уведомить DPD.** Сообщить ОПР о проблеме. Если домовладелец или управляющий не выполнил ремонт в разумные сроки, вы можете вызвать инспектора из ОПР. Если жилищные условия нарушают Нормативы Технической Эксплуатации и Ремонта Зданий или ремонт не устраняет нарушения Нормативов Технической Эксплуатации и Ремонта Зданий, инспектор потребует от домовладельца соответствующих мер по их устранению. См. более подробные пояснения в следующем разделе.
- 3. Использовать иные меры, включая самостоятельный ремонт, урегулирование конфликта через посредника, депонирование квартплаты на трастовый счет и прекращение аренды.** Законом штата Вашингтон об аренде жилья (RCW 59.18) предусмотрен ряд мер, которые жилец может принять в том случае, если домовладелец не выполняет предусмотренные жилищно-строительными нормативами виды ремонта в разумные сроки после уведомления о необходимости ремонта. Право на использование упомянутых мер предусмотрено только для жильцов, не имеющих задолженности по квартплате и оплате коммунальных услуг. Перечисленные меры могут быть связаны с удержанием квартплаты или вычетами из нее в той или иной форме. Тем не менее, как правило, одностороннее удержание квартплаты жильцом не является приемлемым решением. Более того, жилец может подлежать выселению за задолженность по

квартплате. Законодательство штата предусматривает конкретный порядок вычетов из квартплаты или ее депонирования на трастовый счет. Дополнительные сведения по этому вопросу можно получить, обратившись в одну из организаций по защите интересов квартиросъемщиков, перечисленных в конце настоящей брошюры.

### Уведомление DPD

Квартиросъемщики могут сообщить о проблеме в ОПР если домовладелец или управляющий не выполнил ремонт в разумные сроки. Можно писать, звонить или лично прийти в Отдел Нормативного Контроля ОПР, который находится на 19м этаже Муниципальной Башни г. Сизтл, 700 Fifth Ave., Seattle, WA, 98104, (206) 615-0808.

- Жильцам следует обращаться в DPD в тех случаях, когда домовладелец или управляющий не реагируют на запросы о выполнении ремонта, и жалоба в DPD оказывается единственным способом разрешения конфликта. По просьбе жильцов, имена обратившихся в DPD хранятся в тайне.
- При представлении жалобы следует перечислить все позиции, требующие инспекции, и указать адрес, включая номер дома и квартиры.
- При обращении в DPD следует указать номер телефона для связи, позволяющий сотрудникам отдела назначить время для проведения инспекции. Лицо, обратившееся в отдел с жалобой, должно присутствовать при проведении инспекции.
- В случае выявления нарушений инспектор подготовит уведомление с указанием необходимых сроков выполнения ремонта, уведомит лицо, отвечающее за выполнение ремонта, и вывесит уведомление в здании.
- Как правило, на устранение нарушений выделяется 30-60 дней с учетом их характера и возможного продления срока по просьбе домовладельца.
- В случае невыполнения владельцем необходимого ремонта DPD передает дело в судебные органы с целью обеспечения принудительного исполнения установленных норм.

### Действия, считающиеся домогательством или мезтью

Действующее в городе законодательство запрещает действия против квартиросъемщика или жильца, предпринимаемые в порядке мести. Данный раздел Нормативов Технической Эксплуатации и Ремонта Зданий находится под защитой Полицейского Отдела г. Сизтл и ведет к уголовной ответственности.

Перечисленные ниже действия считаются актами домогательства или мести, направленными против квартиросъемщика.

1. Замена или переделка замков на дверях квартиры.
2. Удаление дверей, окон, щитков с предохранителями, мебели и иного оборудования.
3. Отключение обеспечиваемых за счет домовладельца коммунальных услуг.
4. Выдворение жильца с жилплощади, за исключением выселения в предусмотренном порядке через суд.
5. Выселение, повышение квартплаты или угрозы в адрес жильца в связи с уведомлением ОПР о нарушении Нормативов Технической Эксплуатации и Ремонта Зданий или осуществлением предусмотренных законодательством прав, обусловленных проживанием на занимаемой жилплощади; или
6. Вторжение на жилплощадь квартиросъемщика, за исключением аварийных ситуаций или с уведомления жильца после вручения соответствующего письма о намерении посещения.

Перечисленные ниже действия считаются актами домогательства или мести, направленными против **домовладельца**.

1. Замена или переделка замков на дверях квартиры.
2. Удаление или отключение поставляемого владельцем оборудования, мебели или коммунальных услуг.
3. Нанесение преднамеренного ущерба зданию.

Необходимо сообщать в полицию г. Сизтл посредством звонка по телефону для не чрезвычайных ситуаций о случаях домогательства или мести по отношению к владельцам или жильца.

### Дополнительные источники информации

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

1. **Отдел Нормативного Контроля ОПР**  
(206) 615-0808  
[www.seattle.gov/dpd/csc](http://www.seattle.gov/dpd/csc)

Принимает жалобы по поводу нарушения нормативов по технической эксплуатации зданий.

2. **Ассоциация Аренды Жилья Puget Sound**  
(206) 283-0816  
[www.rha-ps.com](http://www.rha-ps.com)

Предоставляет информацию по вопросам прав и обязанностей сторон в соответствии с законом штата об аренде жилья и другими нормативными актами. RTHAPS является профессиональной организацией владельцев арендуемого жилья Puget Sound.

3. **Ассоциация общественности округа Фремонт (Fremont Public Association)**  
(206) 694-6767  
[www.fremontpublic.org](http://www.fremontpublic.org)

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

4. **Союз арендаторов жилья**  
(206) 723-0500  
[www.tenantsunion.org](http://www.tenantsunion.org)

Предоставляет информацию по вопросам взаимоотношений жильцов и арендаторов. Организует семинары и учебные программы. Оказывает техническое содействие с целью эффективного урегулирования отношений между объединениями жильцов и домовладельцами.

### Имеются в наличии перевод на другие языки

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

- Отпечатанные экземпляры имеются в наличии в Центре Ресурсов для Общественности ОПР, который находится на 20м этаже Муниципальной Башни г. Сизтл по адресу 700 Fifth Ave. в центре г. Сизтл, (206) 684-8467.
- Электронную версию можно скачать с [www.seattle.gov/dpd/publications/landlord\\_tenant/landlordtenant.asp](http://www.seattle.gov/dpd/publications/landlord_tenant/landlordtenant.asp).

### Вопросы?

Если у вас есть вопросы по данному документу, пожалуйста, позвоните по телефону Отдела Нормативного Контроля ОПР (206) 615-0808.

### Доступ к Информации

Ссылки на электронные версии публикаций нормативов г. Сизтл и ОПР можно найти на страницах "Публикации" и "Нормативы" нашего веб-сайта [www.seattle.gov/dpd](http://www.seattle.gov/dpd). Бумажные экземпляры данных документов можно приобрести в нашем Центре Ресурсов для Общественности, который находится на 20м этаже Муниципальной Башни г. Сизтл по адресу 700 Fifth Ave. в центре г. Сизтл, (206) 684-8467.



## ПЕРЕВОД НА ДРУГИЕ ЯЗЫКИ

Для получения копий на следующих языках - камбоджийский, китайский, корейский, лаосский, русский, сомалийский, испанский, тагалог и вьетнамский – посетите вебсайт ОНР [www.seattle.gov/dpd/publications](http://www.seattle.gov/dpd/publications) 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, находящегося на территории г. Сиэтл, по крайней мере один раз в год. Обратите внимание на возможные расхождения в трактовке конкретных положений в законодательстве г. Сиэтла и штата Вашингтон, требующие ознакомления с текстом обоих законодательств. За подробными разъяснениями по юридическим вопросам следует обратиться к адвокату.

Февраль 2006 года

## Нормативы по аренде жилья г. Сиэтл

### 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 появлением грызунов, насекомых и т. п.;
- содержание крыши, стен и фундаментов в хорошем техническом состоянии, обеспечение погодозащищенности здания;
- содержание в хорошем техническом состоянии электрических, водопроводных и отопительных сетей, а также прочего оборудования и бытовых приборов, поставляемых домовладельцем;
- обеспечение соответствующими контейнерами для сбора мусора и организация его вывоза;
- в период отопительного сезона, с сентября по июнь, поддержание в дневное время (7.00 - 22.30) температуры в помещениях не ниже 65°F, а в ночное время - не ниже 58°F;
- за исключением случаев краткосрочного проживания (транзита) предоставление ключей от входных дверей здания и квартир, а также, в большинстве случаев, смена замков при въезде новых жильцов;
- Установка детекторов дыма и обучение жильцов эксплуатации и техобслуживанию этих детекторов.

Домовладельцы не обязаны проводить косметический ремонт после каждого жильца, такой как установка нового ковролина или нанесение свежего слоя краски.

### Обязанности квартиросъемщиков

Квартиросъемщики обязаны поддерживать здание в чистоте и порядке, включая:

- своевременную ликвидацию мусора;
- осторожное обращение с электроприборами и водопроводной арматурой;
- незамедлительное устранение повреждений, причиненных квартиросъемщиками или их гостями;
- предоставление доступа для проведения инспекции, технических мероприятий, ремонта и борьбы с вредителями;
- содержание датчиков дыма в хорошем техническом состоянии;
- отсутствие в жилище опасных или токсичных материалов.

### 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 помесечно. 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. 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 нижеперечисленные причины:

1. Квартиросъемщик не внес оплату в течение 9 дней с даты требования внести оплату или освободить занимаемую жилплощадь.

## Содержание

### Нормативы г. Сиэтл

Обязанности домовладельца .....	1
Обязанности квартиросъемщиков .....	1
Постановление об обосновании выселения .....	1
Действия, считающиеся домогательством или местью .....	3
Прочие муниципальные постановления, затрагивающие жильцов или домовладельцев .....	3

### Нормативы штата Вашингтон

Права квартиросъемщика .....	5
Типы договоров аренды .....	5
Незаконная дискриминация .....	5
Ответственность .....	5
Незаконные положения договоров аренды .....	5
Неприкосновенность жилища .....	6
Залог и иные платежи .....	6
Обязанности домовладельца .....	6
Обязанности квартиросъемщика .....	7
Угрозы со стороны съемщика или владельца .....	7
Изменение условий договора помесечной аренды .....	7
Изменение условий договора аренды на срок .....	7
Ремонт .....	7
Незаконные действия домовладельца .....	8
Расторжение договора .....	9
Возврат залога .....	9
Принудительное выселение .....	9
Оставление жилья .....	10

2. Домовладелец уведомлял жильца о просроченной квартплате письменно не менее 4 раз в течение 12 месяцев.
  3. Жилец не устранил серьезные нарушения договора о найме в течение 10 дней с даты требования устранить нарушения или освободить жилплощадь.
  4. Жилец не выполняет материальные требования согласно закона 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 3 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 относит к этой категории незаконное распространение и/или употребление наркотиков). Домовладелец, который использует данную причину, обязан четко указать факты, подтверждающие его обвинения, и должен послать копию уведомления о выселении в Отдел Помощи Домовладельцам и Квартиросъемщикам (ОПДК) ОПР.
  8. Владелец намерен лично занять сдаваемую жилплощадь или поселить на ней ближайших родственников, при этом в данном здании отсутствуют аналогичные незаселенные квартиры. К числу ближайших родственников относятся супруги, гражданские супруги, родители, родители родителей, дети, братья и сестры владельца, супруги (супруга) или гражданской супруги (супруга) домовладельца. DCLU 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 жилого 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 Лицензию по Переселению Квартиросъемщика. 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 переделать здание в кондоминиум или кооперативную собственность.
  13. Домовладелец решил снести здание или переоборудовать его в нежилое помещение и получил необходимое разрешение и Лицензию по Переселению Квартиросъемщика.
  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 60 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 ОПР 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 долларов, 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 восьми человек в жилище, если хотя бы двое из них не являются родственниками). Для информации о процедурах прекращения аренды жилья по данной причине, пожалуйста, просмотрите разъяснительное письмо ОПР #610.
  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 упряднено.) Владелец обязан предоставить материальную помощь на переселение в размере 2000 долларов для малоимущих жильцов или в размере квартплаты за два месяца для остальных жильцов. DCLU может потребовать, чтобы владелец представил подписанное заявление о прекращении использования вспомогательного жилого помещения.
  18. ОПР приняло постановление о выселении в аварийном порядке, а жильцы не освободили жилые помещения в сроки, указанные в постановлении.
- Неисполнение указанных в заявлении действий.** Если владелец выселяет жильца по одной из следующих причин, а именно: 1) запланированная продажа жилья на одну семью; 2) вселение владельца или члена семьи владельца; 3) запланированный капремонт; 4) необходимость снижения числа жильцов до восьми; 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 долларов.

**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, 3) запланированным капремонтом, домовладелец не выполняет действия, указанные в качестве причины выселения, квартиросъемщик имеет право возбудить иск на сумму до 2000 долларов плюс обоснованные затраты и оплата услуг адвокатов.

Дополнительные сведения о постановлении об обоснованных причинах выселения можно получить в ОПР по телефону (206) 684-7899.

### **Действия, считающиеся домогательством или мстью**

Действующее в городе законодательство запрещает действия против квартиросъемщика или жильца, предпринимаемые в порядке мести. **За соблюдением указанного требования следит полиция г. Сиэтл.**

В частности к запрещенным актам домогательства или мести со стороны домовладельца относятся действия, перечисленные ниже.

1. Замена или переделка замков на дверях квартиры.
2. Удаление дверей, окон, щитков с предохранителями, мебели и иного оборудования.
3. Отключение обеспечиваемых за счет домовладельца 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 DCLU или управления полиции, нарушении кодекса или осуществлением 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 2 дня до посещения, или уведомление за сутки для показа жилплощади предполагаемому покупателю или квартиросъемщику.
7. В большинстве квартиросъемщику или его уполномоченному агенту размещения информации внутри помещения, вывешивание объявлений на досках, согласно с правилами здания, контактирование с другими квартиросъемщиками, организации собраний в комнатах досуга или в общественных местах.

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 подаёт жалобу о нарушении прав в DCLU или Управление Полиции г. Сиэтл, или в течении 90 дней после того, как управление правительства предпримет какие-либо действия, инспекция может служить одним из них. В данных случаях домовладелец должен предоставить контрдокказательства презумпции относительно акта возмездия.

Жильцам запрещается предпринимать перечисленные ниже действия против домовладельца в порядке домогательства или мести.

1. Менять или устанавливать дополнительные замки на дверях в жилые помещения.
2. Удалять или отключать поставляемое владельцем оборудование, мебель или коммунальные услуги.
3. Наносить преднамеренные повреждения зданию.

Обо всех случаях домогательства или мести со стороны домовладельца или жильца следует сообщать в полицию г Сиэтл по телефону 911 или по телефону отдела бытовых правонарушений полицейского управления (206) 625-5011.

### **Прочие муниципальные постановления, затрагивающие права жильцов и домовладельцев**

#### **1. Постановление о размерах квартплаты**

В соответствии с этим постановлением домовладельцы, намеревающиеся увеличить квартплату и ряд иных сопутствующих затрат более чем на 10% в течение 12 месяцев, должны уведомлять жильца в письменном виде за 60 дней. Кроме того, домовладельцам запрещается требовать, чтобы квартиросъемщики, снимающие жилье помесечно, заключали договор более чем на 1 расчетный период (1 месяц). Положения договоров аренды, предусматривающие для жильца пени в случае выезда до истечения определенного числа месяцев признаются недействительными. Домовладелец, желающий обеспечить проживание квартиросъемщика в течение указанного срока, обязан заключить с ним договор аренды на требуемый срок. И наконец, домовладельцы обязаны выдавать квартиросъемщикам копию этой публикации о законодательных требованиях, действующих в г. Сиэтле и штате Вашингтон. Квартиросъемщики имеют право на возмещение фактического ущерба, затрат на юридические услуги и пеней путём возбуждения в индивидуальном порядке гражданского иска против домовладельцев, нарушающих данное постановление. Предназначенный для размножения экземпляр постановления можно получить в центре информации ОПР, который находится на 20м этаже Муниципальной Башни г. Сиэтл по адресу 700 Fifth Ave. Чтобы получить экземпляр по почте, достаточно отправить конверт с адресом запрашивающего по адресу Publications Clerk, DPD, 700 Fifth Ave. Suite 2000, P.O. Box 34019, Seattle WA 98124-4019.

#### **2. Постановление о праве на жилище**

Муниципалитет г Сиэтл намерен придерживаться политики, обеспечивающей право на жилье и доступ к нему для всех лиц и запрещающей дискриминацию на основе расовой принадлежности, цвета кожи, убеждений, вероисповедания, происхождения, национальности, возраста, пола, семейного положения, наличия детей, сексуальной ориентации, половой идентификации, политических убеждений, участия в 8й программе или инвалидности. Запросы и жалобы по поводу нарушения положений данного постановления следует направлять в отдел защиты гражданских прав г.Сиэтл по телефону (206) 684-4500.

#### **3. 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. При переоборудовании в кондоминиум, жильцы должны получить уведомления о переоборудовании за 90 дней в письменной форме. Если жилец решит не покупать свою квартиру, жилец может иметь право на получение от застройщика материальной помощи в связи с переездом в сумме 500 долларов, если доход жильца не превышает 80% от среднего дохода населения.

При передаче в кооперативную собственность, жильцы должны получить уведомление о намерении продажи за 120 дней и могут получить 500 долларов материальной помощи в связи с переездом. В обоих случаях, материальную помощь в связи с переездом нужно заплатить до того, как жильцы выселятся из своей жилплощади.

#### **4. Постановление о материальной помощи в связи с переездом**

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. Дополнительные сведения можно получить в ОПР по телефону (206) 684-7899.

#### **5. Ремонт и содержание — жилищно-строительный кодекс**

Данное постановление требует от домовладельцев обеспечивать выполнение определённого минимального объёма технических требований и содержать здания в хорошем состоянии. После представления домовладельцу первого запроса на выполнение необходимого ремонта квартиросъёмщик может обратиться в отдел DCLU (206) 684-7899. В случае выявления инспектором отдела отклонений от требований нормативов, домовладелец обязан предпринять меры по их устранению.

#### **6. Постановление о предоставлении счетов через третьи лица**

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

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 Сизтловский офис Расследования Претензий или подать на домовладельца в суд. Если отдел Расследования Претензий или суд решит дело в пользу жильца, от домовладельца могут потребовать заплатить штраф.

## Законодательство об аренде жилья штата Вашингтон

### Глава 59.18 RCW

**Дополнительную информацию можно получить по телефону (206) 464-6811.**

Большинство квартиросъемщиков, арендующих жилье, подпадает под действие закона об аренде жилья. Тем не менее, данный закон штата Вашингтон не распространяется на ряд конкретных категорий арендаторов [см. RCW 59.18.415].

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 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 в гостиницах и мотелях; 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 съемщика. 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 КВАРТИРОСЪЕМЩИКА

Независимо от применимости закона об аренде жилья, все съемщики 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. Тем не менее, в случае внесения подлежащей возмещению оплаты или залога договор

должен быть составлен в письменной 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 передачи жилья в кооперативную собственность или изменения правил и запрета на проживание в здании детей, домовладелец обязан уведомить жильца в письменной форме за 90 дней [RCW 59.18.200] Аренда может увеличиваться или правила могут меняться в любое время, если домовладелец даст жильцу письменное уведомление по меньшей мере за 30 дней до того, как увеличится аренда или правила изменятся. [RCW 59.18.140]

**Аренда на срок.** Договор аренды на срок предусматривает аренду жилья квартиросъемщиком на установленный срок и ограничивает возможности домовладельца в части изменения условий договора аренд. Договор аренды на срок признается действительным только при условии заключения в письменной форме. В период действия договор 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 квартиросъемщика.

### 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 опекуновских прав) или национальности квартиросъемщика [Закон о равных правах на жилище, 42 USC, сек. 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 Комиссию по правам человека штата Вашингтон. Кроме того жалобу можно подать в адрес отделения охраны равноправия при получении жилья при Отделе жилищного хозяйства и градостроения 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. Квартиросъемщикам также следует помнить о том, что они несут ответственность за поддержание здания в надлежащем состоянии и 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.

### 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 съемщиков, предусмотренные законом об аренде жилья или

права съемщиков осуществлять защиту против предъявляемых домовладельцем обвинений в суде.

- Положения, обязывающие съемщика 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 съемщика оплаты всех видов ущерба, причиненного жилплощади, включая ущерб, причиненный не по вине съемщиков 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 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. Законодательство также предусматривает, что квартиросъемщик не должен необоснованно отказывать домовладельцу в доступе к жилплощади с целью ее ремонта, модернизации или технического обслуживания. В случаях чрезвычайной ситуации или оставления жилплощади съемщиком домовладельцу предоставляется право доступа без уведомления. При этом домовладелец должен получить от квартиросъемщика разрешение на вход даже в случае заблаговременного уведомления.

### **ЗАЛОГ И ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ**

#### **Залоги, подлежащие возмещению**

В соответствии с законом об аренде жилья 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 письменной форме. В договоре должно быть указано назначение всех залоговых сумм и условия, которые должны быть выполнены съемщиком для их возмещения [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. (Образец акта можно получить бесплатно в Центре защиты интересов потребителей или в канцелярии прокурора.) [RCW 59.18.260]
- Сумма залога должна быть перечислена на трастовый счет в банке или передана трастовой компании. 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 письменной форме с указанием того, что данные платежи возврату не подлежат. С точки зрения закона, называть невозместимые 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 насекомых и иных паразитов перед въездом жильца; домовладелец обязан продолжать борьбу с паразитами и после въезда квартиросъемщика, за исключением односемейных домов или появления паразитов по вине квартиросъемщика;
- выполнять ремонт и поддерживать жилье в состоянии, существовавшем на момент въезда съемщика, 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, фамилию (название) 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.) Кроме жилищ для одной семьи, уведомление должно информировать жильца о том, как работает датчик, и о системе противопожарной безопасности в здании, о системе тушения пожара, о разрешении курить, о сообщении в экстренных ситуациях, эвакуации и перемещении, если таковое приемлемо. В комплексах для многих семей нужно предоставлять данное уведомление как список, перечисляющий систему противопожарной

безопасности в здании, защитные устройства и диаграмму, показывающую маршрут эвакуации в экстремальной ситуации;

- Предоставить жильцам информацию, утвержденную Отделом 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 на сайте [www.doh.wa.gov/ehp/ts/IAQ/mold-notification.htm](http://www.doh.wa.gov/ehp/ts/IAQ/mold-notification.htm).
- производить расследования по факту сообщений другими жильцами об участии жильца в деятельности банд, представляемых в письменном виде с просьбой о проведении расследования силами домовладельца (см. дополнительные сведения в RCW 58.18.180).

### **ОБЯЗАННОСТИ КВАРТИРОСЪЕМЩИКА [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 выбрасывать или утилизировать бытовые отходы;
- оплачивать расходы на вытравливание насекомых или паразитов, 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 (неустраняемого) ущерба занимаемой жилплощади или зданию, а также нарушения покоя других жильцов;
- обеспечивать техническое обслуживание датчиков дыма, 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 КВАРТИРОСЪЕМЩИКА ИЛИ ДОМОВЛАДЕЛЬЦА [RCW 59.18.352 и 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 поле фактического выезда с жилплощади и имеет право на возмещение внесенной вперед квартплаты.

### **ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА ПОМЕСЯЧНОЙ АРЕНДЫ**

Как правило, если домовладелец желает внести изменения в договор месячной 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 90 дней [RCW 59.18.200].

### **ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НА СРОК (ЛИЗА)**

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 ведёт 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. 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 санкций, 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 право 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 50% суммы месячной квартплаты.
- 5) Квартплата на трастовом счету - После уведомления о неисправности, ее подтверждения в установленном порядке представителями уполномоченных организаций и истечения срока ожидания, жильцы имеют право депонировать квартплату на трастовый счет. Полный текст соответствующего закона (RCW 59.18) можно получить, направив письменное заявление инспектору по законодательным вопросам (Code Reviser) или обратившись к адвокату.

### **НЕЗАКОННЫЕ ДЕЙСТВИЯ ДОМОВЛАДЕЛЬЦА**

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

Жилец, столкнувшийся 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 долларов за каждый день отключения и оплату юридических услуг.

**Захват имущества квартиросъемщика [RCW 59.18.310].** Законодательство позволяет домовладельцу захватывать имущество квартиросъемщика только в случае самовольного 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 удастся, 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 долларов за каждый день изъятия имущества (на общую сумму не более 1000 долларов) [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 неустранимыми нарушениями нормативов. Размер материальной ответственности домовладельца в этом случае может быть равен квартплате за три месяца или сумме ущерба в тройном размере (используется наибольшее из двух значений) плюс все затраты на юридические услуги в связи с предусмотренной 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 условий 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, выезжающий 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.

**Утвержденное уведомление с правом прерывания договора аренды – исключение для военнослужащих.** Договор аренды может быть прерван, если жилец является военнослужащим (включая национальную гвардию или 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.

**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). День доставки уведомления в расчет срока не включается. Домовладелец не имеет права требовать уведомления более, чем за 20 дней до выезда. Для выселения квартиросъемщика, проживающего на ежемесячной основе, домовладелец также должен представить уведомление за 20 дней. 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. В случае сдачи жилья в аренду до истечения 30 дней квартиросъемщик обязан внести квартплату только за период до начала срока аренды, оплачиваемого новым жильцом.

**Утвержденное 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.

**Нарушение Постановления о защите.** Жилец, который предоставил письменное уведомление домовладельцу о том, что он или она или кто-то из проживающих с ними жильцов является жертвой насилия на бытовой почве, сексуального домогательства или преследования, имеет право немедленно прервать договор аренды если действительное постановление о защите было нарушено или жилец сообщил в органы правопорядка о нарушении. Копию постановления нужно вручить домовладельцу. Жилец должен прервать договор аренды в течение 90 дней после происшествия или события, повлекшего постановление о защите, или сообщить в соответствующие органы правопорядка [RCW 59.18.575]

### **ВОЗВРАТ ЗАЛОГА [RCW 59.18.280]**

После выезда квартиросъемщика домовладелец имеет 14 дней, чтобы вернуть залог квартиросъемщику или направить

ему уведомление о причинах частичного или полного удержания суммы залога. При выезде квартиросъемщика рекомендуется уведомлять домовладельца о новом адресе для переписки.

В соответствии с положениями законодательства арендуемая жилплощадь должна быть приведена в состояние, в котором она находилась на момент выезда жильца, за исключением нормального износа. Суммы залогов не допускается использовать на возмещение нормального износа или повреждений, существовавших на момент выезда жильца.

Считается, что домовладелец выполняет требования законодательства, если требуемые платежные документы и/или уведомления отправлены почтовым отправлением США 1-го класса с оплатой отправителем до истечения 14 дней. В случае возбуждения квартиросъемщиком дела против домовладельца и принятие судебного постановления, в соответствии с которым установлено, что домовладелец не 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 [RCW 59.12.030, 59.18.115(5)].

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

**За серьезный ущерб или нарушение покоя.** В случае запрещения 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 наркотиков.** Если жилец, принимающий участие в программе лечения от алкогольной и наркотической зависимости менее двух лет, употребляет, имеет при себе или распространяет алкоголь или наркотики, домовладелец имеет право дать 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 дать уведомление на выселение через три дня и у жильца нет права исправить нарушение.

**Без указания причин.** За исключением г. Сиэтл, домовладельцы имеют право прервать договор аренды, если оплата осуществляется ежемесячно, не указывая какую-либо причину, если прерывание договора не несет в себе дискриминацию или месть.

Домовладелец, желающий выселить жильца без указания причин, обязан уведомить жильца за 20 дней. Это означает, что жилец должен получить уведомление, по крайней мере, за 20 дней до следующей даты причитающейся оплаты за квартиру. Жилец может быть выселен только по окончании периода аренды (за день до срока внесения квартплаты). Как правило, уведомление за 20 дней нельзя использовать в том случае, если с жильцом подписан договор аренды на срок. Указания по поводу того, можно ли прекратить описанным образом конкретный договор аренды на срок, можно найти в применимом договоре аренды.

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

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 канцелярию шерифа.

#### **ОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЬЯ [RCW 59.18.310, 59.18.312]**

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 50 долларов, домовладелец должен уведомить жильца и может начать распродажу через семь дней. Семейные фотографии, личные сувениры и бумаги запрещается выставлять на продажу до истечения 45 дней с даты отправки по почте уведомления об оставлении жилища.

При общей стоимости имущества более 50 долларов распродажа допускается через 45 дней после направления жильцу почтового уведомления. Распродажа личного архива, семейных фотографий 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 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.

Домовладелец обязан в течение 14 дней с момента установления им факта оставления жилплощади вернуть внесенный квартиросъемщиком залог или составить заявление, объясняющее причины удержания залога.



**СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ В ХОРОШЕМ СОСТОЯНИИ**

Убедительная просьба к жильцам уведомлять управляющего о всех дефектах,  
требующих ремонта.

(Отметьте нужные позиции и верните бланк  
управляющему в кратчайшие сроки.)

Протечки в кранах

Протечки унитаза

Трещины или отслаивание герметика вокруг ванной

Признаки плесени вблизи водопроводных труб

Перекосы и заедание дверей

Паразиты: муравьи, тараканы, мокрицы, грызуны и т. п.

Запотевание окон, отсыревшие стены (признаки повышенной влажности)

Гнилостные запахи

Дефекты в работе бытовых приборов или электросистемы

Прочее: \_\_\_\_\_

Если ремонт или инспекция не назначены в течение семи дней, просьба обратиться к управляющему по следующему адресу или телефону:

\_\_\_\_\_

**Благодарим за содействие!**

Квартира №: \_\_\_\_\_ ФИО жильца: \_\_\_\_\_

Здание: \_\_\_\_\_ Телефон жильца: \_\_\_\_\_