

Renting in Seattle

РУКОВОДСТВО

АРЕНДАТОРА



Seattle Department of
Construction & Inspections

Январь 2024 г.

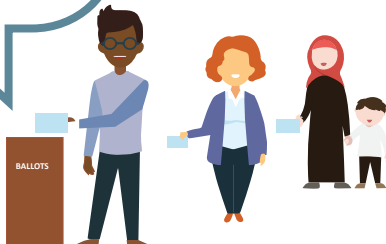
НЕ ЗАБУДЬТЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ, ЧТОБЫ ПРОГОЛОСОВАТЬ!

ВАШ ГОЛОС ОЧЕНЬ ВАЖЕН!

www.kingcounty.gov/depts/elections

ДОБРО ПОЖАЛОВАТЬ ДОМОЙ!

При въезде в новый дом всегда возникает много хлопот. Обновить регистрационные данные в избирательном списке — одна из самых важных задач, о которой нужно помнить.



УЖЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНЫ?

5 простых способов указать свой новый адрес:

- Если у вас есть действующие водительские права Washington State или удостоверение личности штата, зарегистрируйтесь через Интернет.
- Отправьте по почте регистрационную форму, которая включена в это руководство арендатора.
- Отправьте на адрес электронной почты elections@kingcounty.gov письмо с указанием своего имени, даты рождения, старого адреса проживания и почтового адреса, а также нового адреса проживания и почтового адреса.
- Позвоните по номеру 206-296-VOTE (8683). Услуги доступны на 120 языках.
- Лично явитесь в штаб-квартиру King County Elections в Renton или в Voter Registration Annex в Seattle.

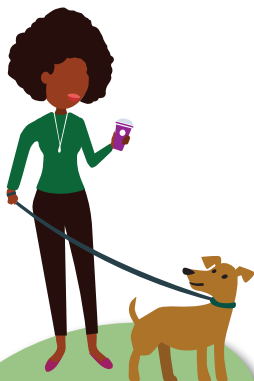


**НЕ ЗАБУДЬТЕ
ИЗМЕНИТЬ СВОЙ
АДРЕС ПО КРАЙНЕЙ
МЕРЕ ЗА 29 ДНЕЙ
ДО ДНЯ ВЫБОРОВ.
СВЕРЬТЕСЬ
С КАЛЕНДАРЕМ
ЗБИРАТЕЛЯ.**

ХОТИТЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ?

Существует 3 способа регистрации для голосования.

- Если у вас есть действующие водительские права Washington State или удостоверение личности штата, зарегистрируйтесь через Интернет.
- Отправьте по почте регистрационную форму, которая включена в это руководство арендатора. (Вкладыш внутри.)
- Лично явитесь в штаб-квартиру King County Elections в Renton или в Voter Registration Annex в Seattle.



Добро пожаловать!



Что такое руководство арендатора?

Рады видеть вас среди участников Renting in Seattle (Программа аренды жилья в Сиэтле). Ваш арендодатель обязан вручить вам печатную копию этого руководства арендатора при первом подписании договора аренды. Электронные копии разрешается использовать при ежегодном продлении договора об аренде на условиях помесечной платы, а также после каждой публикации обновленной версии документа Муниципальным советом.

В руководстве арендатора вы найдете обстоятельный обзор своих прав и обязанностей, советы, а также полезные ресурсы. Все это должно сделать процесс аренды в Seattle удобным и понятным. Держите это руководство под рукой.

На нашем сайте www.seattle.gov/rentinginseattle вы найдете правила аренды, а также законы, регулирующие справедливое предоставление жилья для всех категорий населения.

Чтобы получить дополнительную информацию или рекомендации, позвоните на горячую линию по номеру (206) 684-5700, которая доступна с понедельника по пятницу в рабочее время. При необходимости консультация осуществляется с участием переводчика

Seattle — гостеприимный город, который ценит инклюзию и равные возможности. Сотрудники города не спрашивают о гражданстве и обслуживают всех жителей независимо от иммиграционного статуса.

Информацию в этом руководстве нельзя считать юридической консультацией. Целью руководства является предоставление общей информации о местных законах и правилах, касающихся аренды жилья.

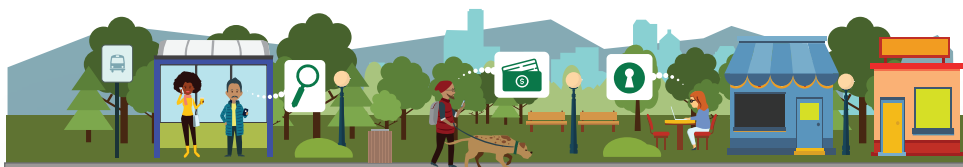
Желаем удачи!

3-е издание



Seattle Department of
Construction & Inspections

Содержание



ПОИСК ЖИЛЬЯ	6
Регистрация сдаваемого в аренду жилья	8
Минимальные стандарты	9
Справедливый доступ к жилью	11
Защищаемые категории населения	13
ГОТОВНОСТЬ К АРЕНДЕ	14
Проверка арендаторов	14
First In Time Application	16
Отношение дохода к арендной плате	17
Служебные животные	18
ВСЕЛЕНИЕ	21
Контрольный список для проверки состояния жилья	21
Договор аренды	22
Расходы на вселение	23
Коммунальные счета	26
ВО ВРЕМЯ АРЕНДЫ	30
Обязанности арендодателя/арендатора	32
Вселение сожителей	34
Уведомления арендодателя	36
Заявленные обязательства помощи в оплате аренды	43
ВЫЕЗД	44
Just Cause Eviction Ordinance	46
Средства защиты от выселения	49
Возвращение имущества из незаконного владения	50
Обеспечительный платеж	51
Заключение	52
Ресурсы для арендаторов	54
Алфавитный указатель	55
Примечания	58

ПОИСК ЖИЛЬЯ

Люди находят подходящее жилье разными способами, это не так уж и сложно. В Интернете можно бесплатно найти множество предложений об аренде. Вам также может улыбнуться удача во время поездки или прогулки по району: владельцы устанавливают у домов таблички с надписью «For Rent» («Сдается»). Во время поиска в Интернете остерегайтесь мошенников, которые просят внести оплату наличными или с помощью банковского перевода. Никогда не снимайте жилье, предварительно не осмотрев его. Если предложение выглядит слишком заманчивым, скорее всего, вас пытаются обмануть. Вы можете сообщить Federal Trade Commission на сайте www.consumer.ftc.gov о предполагаемом мошенничестве.

Термин «доступное жилье» может использоваться в разном контексте. В широком смысле это арендуемое жилье, соответствующее вашим доходам. В этом случае часто (но не всегда) учитывается стоимость аренды в районе. Предоставление некоторых вариантов жилья для людей с низким уровнем дохода финансируется государством и/или соответствующими некоммерческими организациями. Список сайтов для поиска доступного жилья обновляется на странице City Office of Housing (Департамент жилищного обеспечения Муниципального совета) www.seattle.gov/housing/renters/find-housing.

В отношении вариантов доступного жилья часто формируются списки ожидания. Seattle Housing Authority (SHA, Департамент жилищного обеспечения города Сиэтл) выделяет жилье для людей с низким уровнем дохода, а также руководит программой субсидирования жилья под названием Housing Choice Vouchers (Программа ваучеров для выбора жилья). Вы можете узнать больше о SHA на сайте www.seattlehousing.org или обратиться в офис, расположенный в центральной части Seattle по адресу 190 Queen Anne Avenue North. Если у вас нет доступа к компьютеру, вы можете позвонить на информационную линию сообщества по номеру 2-1-1, чтобы ознакомиться со списком поставщиков доступного жилья.





РЕГИСТРАЦИЯ СДАВАЕМОГО В АРЕНДУ ЖИЛЬЯ

Согласно *Rental Registration Inspection Ordinance* (RRIO, постановление «О регистрации и инспекции арендуемых помещений») с 2014 года все сдаваемые в аренду помещения в Seattle регистрируются в Муниципальном совете. Существуют некоторые исключения, например сдаваемые комнаты в доме, занимаемом владельцем, жилищный фонд, принадлежащий Seattle Housing Authority, или лицензируемые учреждения, например дома престарелых. Ниже приведены другие исключения, относящиеся к аренде жилой площади в доме, занимаемом владельцем.

Владельцы обязаны самостоятельно подтвердить, что жилье, предоставляемое ими в аренду, соответствует основным стандартам пригодности для проживания, описанным в регистрационном контрольном листе. Особое внимание уделяется вопросам здравоохранения и безопасности. Муниципальный или частный инспектор, одобренный Муниципальным советом, обязан проводить инспекции каждые 5–10 лет. Каждые два года требуется обновление регистрации.

Если жилье зарегистрировано, вы сможете найти его адрес на странице www.seattle.gov/rrio. Невыполнение правил регистрации может повлечь за собой штрафы и усложнить для владельца процесс уведомления жильцов о выселении.

Исключения для недвижимости, занимаемой владельцем



Как правило, арендодатели, делящие свой дом с арендаторами, или живущие в доме, который является частью того же объекта собственности (например, совмещенное/отдельное дополнительное жилое помещение), освобождаются от необходимости следовать некоторым нормативно-правовым актам и законам, регулирующим справедливый доступ к жилью.

Определенные обстоятельства, например сотрудничество с компанией по управлению недвижимостью или прецедент нарушения жилищных стандартов, могут повлиять на решение об освобождении от некоторых правил аренды.

Чтобы принять обоснованное решение, изучите особенности всех условий.

Наиболее важно отметить, что жильцы-владельцы могут выселить арендаторов, арендующих жилье на условиях ежемесячной оплаты, лишь через 20 дней после предварительного уведомления или отказавшись продлевать договор.

Чтобы узнать больше, см. соответствующие нормативно-правовые акты, которые предусматривают исключения для арендодателей, являющихся жильцами-владельцами:

- Справедливое решение жилищных вопросов — стр. 11–12, 17–18
- Первоочередность заселения — стр. 16
- Расходы на вселение — стр. 24–25
- Вселение сожителей — стр. 34–35
- Законное основание — стр. 46–48
- Средства защиты от выселения — стр. 49

Минимальные стандарты

Важно знать, на что обращать внимание при выборе арендуемого жилья помимо соответствия вашим предпочтениям. В Seattle утверждены минимальные стандарты техники безопасности, а также нормы технического обслуживания и ремонта, которые описаны в Housing and Building Maintenance Code (Свод постановлений об обслуживании зданий), изданном Муниципальным советом. Ниже приведено краткое объяснение упомянутых стандартов и норм.

Площадь и расчетное число людей в помещении

В этом разделе указана минимальная площадь жилого помещения, включая размер спальных комнат. Кроме того, здесь указаны требования к освещению, вентиляции (например, окнам и вентиляторам) и санитарным условиям. Например, минимальная площадь спальни — 70 квадратных футов (6,5 м²), а если в помещении проживает больше двух человек, то на каждого дополнительного человека приходится еще по 50 квадратных футов (4,6 м²).

Конструкция

Элементы конструкции, например фундамент, дымовая труба, каменная или кирпичная кладка и крыша, должны быть прочными и надежными. Здание должно быть устойчиво к непогоде и влаге, недоступно для грызунов и хорошо отремонтировано.

Оборудование

Во всех жилых помещениях должен быть установлен источник тепла (одних лишь комнатных электрообогревателей недостаточно). Электрооборудование, включая электропроводку и электроприборы, следует правильно устанавливать и обслуживать. В помещении должно быть проведено освещение с соблюдением соответствующих мер безопасности и предусмотрено достаточное количество электрических розеток.



Меры пожарной безопасности

Лестницы должны быть безопасно сконструированы и оснащены надлежащими перилами. В помещении должны быть установлены датчики дыма и угарного газа. Наружная дверь или достаточно большое окно для аварийного выхода (средства эвакуации) должны находиться во всех спальнях комнатах. Для больших, многоквартирных зданий есть множество дополнительных требований.

Безопасность

Входная дверь должна быть оснащена взрезным замком с запорным штифтом и глазком или окошком, чтобы вы могли увидеть гостя. Замки должны меняться перед въездом нового арендатора. Здание должно быть достаточно безопасным, чтобы предотвратить преступные действия против жильцов и их имущества.



Полезно знать!

Кроме того, в старых зданиях нужно проверять, есть ли риск осыпания свинцовой краски и асбестовых покрытий (поверхность начинает облущиваться, и по этому поводу не предпринимается никаких действий). Если спальни комнаты находятся на уровне подвального помещения, убедитесь, что там есть достаточно большие/низкие окна или наружные двери для аварийного выхода. Если их нет, то эти комнаты нельзя предлагать или использовать в качестве спальных, потому что они не соответствуют стандартам техники безопасности.



Справедливый доступ к жилью

Законы Seattle о справедливом решении жилищных вопросов разработаны, чтобы обеспечить равный доступ к жилью для всех категорий населения. Существует множество способов защиты от дискриминации, которые действуют даже до подписания договора об аренде. Они охватывают источник дохода, наличие судимости, рекламу, направленную на определенные социальные группы, и (или) сегрегацию потенциальных арендаторов, а также право на разумное приспособление и (или) модификацию жилья для людей с особыми потребностями.

Арендодатель не имеет права умышленно или неумышленно ограничивать список потенциальных арендаторов для объявления о сдаче в аренду. Например, фраза «подойдет для пары, ведущей тихую жизнь» расценивается как потенциальная дискриминация арендаторов с детьми.

При составлении объявления об аренде жилья арендодатели обязаны указывать определенную информацию. Требования к объявлениям:

- Объявление должно включать информацию о критериях для оценочной проверки арендаторов, а также о минимальных стандартах для рассмотрения заявки на аренду.
- В объявлении должны быть перечислены необходимые данные и документы, которые понадобятся арендодателю для оценочной проверки.
- В объявлении должно быть описано, как следует запросить дополнительное время для подачи заявки, если оно вам нужно, например, из-за необходимости в переводчике или разумном приспособлении жилья при особых потребностях.

Механизмы защиты касательно источника дохода

В Seattle предусмотрены механизмы защиты арендаторов, которые получают доход из источников, отличных от заработной платы. Арендодатели не имеют права отказывать вам в аренде жилья или относиться к вам иначе из-за того, что источником вашего дохода являются социальное пособие, алименты, пенсионное пособие, пособие по инвалидности и т. п., а также если вы участвуете в программе субсидирования арендной платы, например Housing Choice Voucher (Программа ваучеров для выбора жилья). Если у арендодателя есть требование, касающееся отношения дохода к арендной плате, ему следует вычесть сумму субсидий перед расчетом. См. стр. 17, чтобы узнать больше об отношении дохода к арендной плате.

Fair Chance Housing

Постановление *Fair Chance Housing Ordinance Seattle* предусматривает механизмы защиты от предубеждений по отношению к людям с криминальным прошлым, мешающих им арендовать жилье.

Арендодатель не имеет права указывать в объявлении об аренде, что люди с криминальным прошлым исключаются из списка потенциальных арендаторов.

Арендодатель может проверить, указан ли совершеннолетний потенциальный арендатор в реестре лиц, совершивших сексуальное преступление. Арендодатель может отказать потенциальному арендатору, ссылаясь на реестр, только если:

1. Потенциальный арендатор совершил преступление, будучи совершеннолетним.
2. Для отказа есть законная коммерческая причина. Арендодателю следует доказать связь между политикой/правилом и обеспечением безопасности жильцов/собственности.

Несколько факторов, которыми может руководствоваться арендодатель во время принятия решения:

- Характер и тяжесть преступления.
- Число и виды судимостей.
- Возраст на момент вынесения приговора.
- Доказательства хорошей арендной истории.
- Срок, прошедший с даты вынесения приговора.
- Дополнительная информация.

Упомянутые выше ограничения, связанные с оценочной проверкой арендаторов, не касаются домовладельцев, сдающих в аренду жилье там, где проживают (например, соседнюю квартиру или дом на заднем дворе). См. стр. 8.

Если вы увидели объявление об аренде жилья, которое не соответствует законам Fair Chance Housing, вы можете позвонить на горячую линию по номеру (206) 684-5700, чтобы сообщить об этом.



Защищаемые категории населения

Законы Fair Housing («О справедливом решении жилищных вопросов») Seattle разработаны, чтобы обеспечить равный доступ к жилью для всех категорий населения, включая защищаемые.

- Раса
- Цвет кожи
- Происхождение
- Пол
- Особые потребности
- Убеждения
- Вероисповедание
- Возраст
- Карательная мера
- Альтернативные источники дохода
- Национальность
- Класс
- Семейное положение
- Политическая идеология
- Наличие детей
- Сексуальная ориентация
- Гендерная идентичность
- Наличие служебного животного
- Участие в программе Housing Choice Voucher или других программах субсидирования
- Отношение к военной службе или статус участника боевых действий
- Наличие судимости
- Гражданство и иммиграционный статус
- Беременность



ГОТОВНОСТЬ К АРЕНДЕ

Аренда может быть полем для конкуренции. В первую очередь это касается более доступного жилья. Заблаговременная подготовка может оказаться по-настоящему полезной.

- Узнайте свою оценку платежеспособности и выясните все потенциальные проблемы, которые могут быть указаны в отчете об оценочной проверке. Эту информацию можно отправить вместе со своей заявкой, подкрепив ее дополнительными пояснениями относительно сложившейся ситуации. Ознакомиться с отчетом о своей платежеспособности можно на сайте **www.annualcreditreport.com**
- Перед подачей заявки узнайте о своих правах.
- При подаче заявки подготовьте информацию, указанную ниже.
 - Текущий и предыдущие адреса, включая информацию об арендодателях.
 - Имена и даты рождения всех жильцов.
 - Подтверждение сведений о трудоустройстве и доходах.
 - Информация о транспортных средствах.
 - Рекомендательные письма с информацией как о личных качествах, так и о жилье.
 - Информация о домашних животных.

Проверка арендаторов

Арендодатели должны заранее сообщить критерии, которыми они будут руководствоваться при оценке вашей заявки, и причин, по которым она может быть отклонена. Вы имеете право получить копию отчета об оценочной проверке.

С вас могут быть взысканы лишь фактические расходы на оценочную проверку заявки. Обычно расходы на одного взрослого составляют в Seattle 25–45 долл. США.

При отклонении заявки арендодатель будет обязан предоставить вам письменное уведомление с указанием причин. Такой документ называется «adverse action» (уведомление о неблагоприятном решении). Он предусмотрен как постановлением Муниципального совета, так и законодательством штата.



Задаток

Когда вы подаете заявку на аренду жилья, арендодатель может потребовать задаток, чтобы зарезервировать за вами жилье во время оценочной проверки заявки.

Максимальная сумма задатка, которую может взимать арендодатель, — 25 % месячной платы. Для этого потребуются расписка с указанием условий.

Если вам предложат жилье, но вы от него откажетесь, вам, вероятно, не вернут сумму задатка. Если ваша заявка будет отклонена или жилье не пройдет проверку в рамках программы субсидирования арендной платы, задаток полностью возвращается.

Если договор аренды жилья будет подписан, задаток должен быть зачислен в стоимость арендной платы за первый месяц или в расходы на вселение (обеспечительный и гарантийный платежи за домашних животных).





First In Time Application (Заявка о первоочередности заселения)

Согласно *First-in-Time Ordinance* (постановление «О первоочередности заселения») арендодатели обязаны предложить подписание договора аренды первому заявителю, который соответствует требованиям и подает полную заявку. Арендодатели должны в полной мере сотрудничать с заявителями, которые имеют пособия на аренду жилья (например, заполнять необходимые документы).

Арендодатель обязан выполнять следующее:

- Проставлять отметки даты и времени на заявках в порядке получения.
- Просматривать заявки одну за другой в хронологическом порядке.
- Давать заявителям минимум 72 часа на предоставление дополнительной информации к полностью заполненной заявке.
- Предоставлять 48 часов для ответа на предложение подписать договор аренды, по истечении которых арендодатель имеет право переходить к оценочной проверке следующей заявки в очереди.



Соотношение дохода к Rent Ratio

Арендодатель не может отказать вам в аренде, потому что источником вашего дохода не является работа. Если одним из критериев отбора является отношение дохода к арендной плате, а ваш доход поступает из других источников или вы используете субсидии, ваш арендодатель должен выполнить указанные ниже действия для проведения расчетов.

ШАГ 1

Определите общий ежемесячный доход арендатора, добавив все проверенные источники дохода.

Месячный доход

Социальное пособие:
400 долл. США

Одноразовое пособие ветеранам:
300 долл. США

Пособие на ребенка:
200 долл. США

**Общий доход арендатора:
900 долл. США**

ШАГ 2

Определите долю арендной платы арендатора, вычтя из общей стоимости месячной аренды все проверенные субсидии заявителя.

**Арендная плата:
1200 долл. США**

Субсидия для поддержки ветеранов:
1000 долл. США

**Доля арендной платы арендатора:
200 долл. США**

ШАГ 3

Рассчитайте необходимый уровень дохода арендатора, умножив долю арендной платы арендатора на свой коэффициент. Определите, подходит ли вам арендатор, вычтя его общий доход из требуемого дохода.

**При отношении 3:1
необходимый уровень дохода арендатора составляет
600 долл. США**

Субсидия для поддержки ветеранов:
1000 долл. США

Арендатор соответствует требованию о том, чтобы отношение дохода к арендной плате составляло 3:1

Служебные животные



В Seattle понятие «служебные животные» довольно широкое. Оно охватывает животных для эмоциональной поддержки, животных-компаньонов, животных для терапии и других. Согласно правилам, запрещающим дискриминацию при аренде и покупке жилья, для служебных животных требуется разумное приспособление.

- Арендодатель может запросить подтверждение необходимости служебного животного, связанной с особыми потребностями, у уполномоченной третьей стороны, например врача.
- Служебные животные не считаются питомцами, и поэтому нельзя запретить держать их в арендуемом жилье. Запрет на домашних животных на них не распространяется.
- Дрессировка или сертификация служебного животного не требуется.
- Арендодатель не имеет права взимать гарантийный платеж, сбор или дополнительную арендную плату за служебное животное.
- Вы несете ответственность за поведение служебного животного и за любой ущерб, который оно может нанести арендуемому жилью или имуществу.



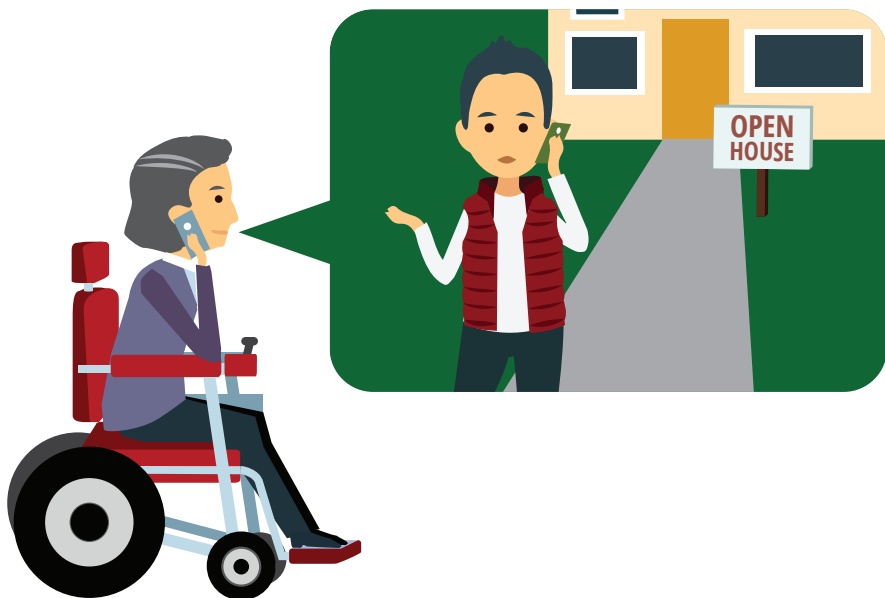
Специальные жилищные условия

Обеспечение специальных жилищных условий позволяет арендаторам с особыми потребностями жить самостоятельно. Примерами могут служить поручни, пандусы, достаточные для инвалидных колясок проходы и обозначенные места для парковки. Если у вас особые потребности, вы можете запросить разумное приспособление или модификацию.

Приспособление — это изменение правил, практик или услуг, чтобы вы наравне с другими могли комфортно использовать арендуемое жилье. Примером разумного приспособления может быть исключение из правил парковки, согласно которому человек на инвалидной коляске может получить парковочное место ближе к своему жилью.

Разумная модификация позволяет внести необходимые физические изменения в арендуемую недвижимость, чтобы обеспечить специальные жилищные условия. Если арендодатель не получает федерального финансирования, вы сами покрываете расходы на разумную модификацию. Примером такой модификации может служить разрешенное расширение дверного проема в ванной комнате, чтобы в него смог пройти скутер для людей с особыми потребностями.

Если у вас есть вопросы или вы хотите подать жалобу, позвоните на горячую линию по номеру (206) 684-5700.





ВСЕЛЕНИЕ

Переезд часто связан с суматохой и стрессом. Поэтому что-то можно легко упустить из виду. Будьте осторожны и уделяйте внимание деталям на этом этапе, так как он повлияет на всю вашу последующую аренду.

Контрольный список для проверки состояния жилья

Этот список — очень важная часть договора об аренде, так как связан с обеспечительным платежом.

- В нем должно быть детально описано текущее состояние вашего дома.
- Расхождения между списком и реальностью немедленно оговорите с арендодателем, чтобы не брать на себя ответственность за ущерб, нанесенный до вашего вселения.
- Список должен быть подписан и датирован вами и арендодателем. Арендодатель обязан предоставить вам его копию.
- Когда вы будете выезжать, с помощью этого списка арендодатель определит, нанесли ли вы какой-либо ущерб жилплощади.

Взимание обеспечительного платежа без подписанного контрольного списка с предоставленной датой является незаконным.



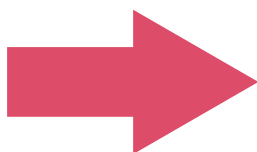
Договор аренды



Поздравляем! Ваша заявка на аренду жилья была принята и теперь вы находитесь на этапе подписания договора. Внимательно прочтите договор перед подписанием. Помните, что это соглашение, накладывающее правовые обязательства.

- Обратите внимание на то, какие расходы на вас ложатся помимо арендной платы (например, оплата коммунальных услуг), и как выставляются такие счета.
- Внимательно изучите правила, чтобы убедиться, что вы понимаете все предписания касательно гостей, домашних животных, парковки и т. д.
- При необходимости попросите кого-нибудь помочь вам разобраться с условиями договора, особенно если английский не ваш родной язык.

Вам должны предоставить это руководство арендатора (печатную копию) во время подписания первоначального договора аренды. Электронные копии этого документа можно использовать при подписании последующего договора аренды, при каждом обновлении руководства, а также при ежегодной их подаче арендаторами, снимающими жилье на условиях ежемесячной аренды.



Типы договоров аренды



Все договоры аренды в Seattle регулируются *Just Cause Eviction Ordinance* (постановление «О выселении на законном основании»), согласно которому арендодатель должен иметь законную причину, или «Just Cause» (законное основание), для расторжения договора, но также имеет право не продлевать истекающий договор аренды на основе ежемесячной платы. Требуемый срок, указываемый в уведомлении, зависит от конкретного законного основания. Эти причины и необходимое уведомление, которое должен предоставить арендодатель, описаны на стр. 46.

Договор ежемесячной аренды

Действие этого договора продлевается каждый месяц. Арендодатель имеет право расторгнуть договор аренды, отправив письменное уведомление минимум за 20 дней до окончания месячного периода аренды. Например, если вы хотите переехать в феврале, то арендодатель должен получить ваше письменное уведомление не позднее 8 февраля. Возможно, вам понравится гибкость такого соглашения, но помните, что в этом случае условия вашего договора аренды, включая размер арендной платы, могут меняться с надлежащим уведомлением.

Договор аренды на определенный срок

Этот договор аренды заключается на определенный период времени. Условия договора остаются неизменными в течение всего срока аренды, если не будут изменены по обоюдному согласию сторон. Арендодатель должен предложить вам продлить текущий договор аренды за 60–90 дней до истечения его срока действия, если у него нет законного основания не делать этого. Законное основание описано на стр. 46.

Первоначальный договор аренды на определенный срок, который автоматически преобразуется в договор ежемесячной аренды

Аренда начинается как аренда на определенный срок, а после его истечения автоматически становится ежемесячной. Вы имеете право продолжить аренду по окончании первоначального срока, если у арендодателя не будет законного основания для прекращения действия договора.

Нет договора аренды?

Ни в коем случае не стоит переезжать в арендуемое жилье без письменного соглашения. Если вы оказались в такой ситуации, то считаетесь арендатором с ежемесячной оплатой по устному соглашению и можете пользоваться правами арендатора. Однако согласно определению арендатор — это лицо, имеющее право занимать арендованное помещение на основании договора аренды. И хотя устные соглашения не считаются незаконными, в случае возникновения спора может быть трудно доказать, что вы являетесь арендатором.

Расходы на вселение

В Seattle существуют строгие ограничения по поводу того, что входит в расходы на вселение.

Расходы на вселение включают обеспечительный платеж, сборы и гарантийный платеж за домашних животных.

- Обеспечительный платеж и сборы в совокупности не могут превышать общую сумму месячной арендной платы.
- Сборы могут взиматься только за оценочную проверку (проверку данных при подаче заявки на аренду) и/или уборку.
- Если сбор за уборку взимается в начале действия договора, арендодатель не имеет права взимать его еще раз при вашем выселении.
- Общая сумма сборов не может превышать 10 % от месячной арендной платы.
- Гарантийный платеж за домашних животных не должен превышать 25 % от месячной арендной платы независимо от количества животных.

Примеры

Трасу рассматривается в качестве домохозяйства, включающего одного человека и собаку. Арендная плата за жилье, в которое она въезжает, составляет 1200 долл. США в месяц.



С Трасу арендодатель может взимать:

- сбор 45 долл. США за оценочную проверку;
- сбор 75 долл. США за уборку;
- обеспечительный платеж 1080 долл. США;
- гарантийный платеж за домашних животных 300 долл. США.

Общая сумма расходов на вселение Трасу может достичь 1500 долл. США.

Hamid и Fatima с двумя детьми рассматриваются в качестве домохозяйства, включающего четырех человек. Арендная плата составляет 2200 долл. США в месяц.



Их арендодатель может взимать:

- сбор 90 долл. США (45 x 2) за оценочную проверку;
- сбор 130 долл. США за уборку;
- обеспечительный платеж 1980 долл. США.

Общая сумма расходов на вселение семьи может достичь 2200 долл. США.

Оплата в рассрочку

Иногда бывает трудно заплатить за аренду сразу за три месяца, чтобы переехать в новое место. В Seattle у вас есть право выплачивать расходы на вселение (обеспечительный платеж и сборы), арендную плату за последний месяц и гарантийный платеж за домашних животных в рассрочку.

Арендодатель не может отказать вам в аренде, если вы хотите платить в рассрочку. Помните, что помимо ежемесячной арендной платы необходимо вовремя вносить платежи по рассрочке, иначе вы рискуете получить 14 Day Pay or Vacate Notice (Уведомление о необходимости заплатить или съехать в течение 14 дней). График рассрочки платежей зависит от срока аренды.

Обеспечительные платежи и сборы

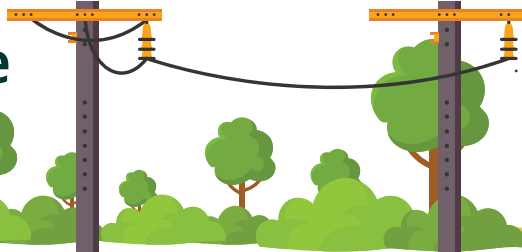
- Аренда от 30 дней до 6 месяцев — четыре равных последовательных платежа по рассрочке с одинаковыми периодами.
- Договор помесечной аренды — два равных платежа по рассрочке.
- Никаких рассрочек не предусмотрено для обеспечительного платежа или сборов, если общая сумма не превышает 25 % от месячной арендной платы.
- Гарантийный платеж за домашних животных — три равных платежа по рассрочке.

Арендная плата за последний месяц

- Аренда более 6 месяцев — шесть равных последовательных ежемесячных платежей по рассрочке.
- Аренда от 60 дней до 6 месяцев — четыре равных платежа с одинаковыми периодами.
- За оплату в рассрочку не взимаются никакие сборы, пени или проценты.
- Уклонение от уплаты платежей по рассрочке согласно договоренности является нарушением договора аренды, в случае которого вы можете получить 14 Day Pay or Vacate Notice (Уведомление о необходимости заплатить или съехать в течение 14 дней).
- Вы и ваш арендодатель можете составить график платежей по взаимному согласию. Составьте его в письменном виде.



Коммунальные счета



Seattle City Light

Seattle City Light (SCL, Департамент электроэнергетики Сиэтла) — это отдел Муниципального совета, ответственный за счета за электроэнергию. Вы можете открыть счет на свое имя. Вы обязаны сообщить SCL о своем переезде. В случае уклонения от своевременной оплаты счетов коммунальному предприятию или арендодателю вы можете получить уведомление об отключении от этого предприятия и/или *14 Day Notice to Pay or Vacate (Уведомление о необходимости заплатить или съехать в течение 14 дней)* от своего арендодателя.

СОБЕТ: SCL также предлагает программы скидок и помощь с оплатой клиентам, соответствующим требованиям. Перейдите на сайт www.seattle.gov/light/assistance/ или позвоните по номеру (206) 684-3000.



Seattle Public Utilities

Seattle Public Utilities (SPU, Департамент коммунального обслуживания Сиэтла) — это отдел Муниципального совета, отвечающий за счета за воду, канализацию и вывоз мусора. С 2011 года новые арендаторы не могут открывать счета на свое имя. Арендодатель несет ответственность за общий счет. Вы можете нести ответственность за оплату коммунальных услуг, если это предусмотрено в вашем договоре аренды. Если вы платите арендодателю напрямую, он должен предоставить вам копию фактического счета. В случае уклонения от своевременной оплаты счетов вы можете получить уведомление об отключении и/или *14 Day Pay or Vacate Notice (Уведомление о необходимости заплатить или съехать в течение 14 дней)* от своего арендодателя, поскольку плата за коммунальные услуги рассматривается как арендная плата при рассмотрении вопроса выселения.

СОБЕТ: Не смывайте в унитаз ничего, кроме туалетной бумаги. Не допускайте попадания жира, волос и крупных предметов в сточную трубу. Засоры сантехники чинить дорого, и арендодатель может взимать с вас полную стоимость ремонта, если вы или кто-то из вашего домохозяйства смоет что-то помимо туалетной бумаги. Не верьте рекламным сообщениям о том, что товар (например, салфетки) можно смывать в унитаз.

Полезно знать!

SPU также предлагает программы скидок и помощь с оплатой счетов за коммунальные услуги клиентам, соответствующим требованиям. Перейдите на сайт www.seattle.gov/utilities или позвоните по номеру (206) 684-3000.

COBET: Уклонение от своевременной оплаты счета за коммунальные услуги может привести к выселению.

COBET: Нельзя выбрасывать пищевые отходы и предметы, пригодные для переработки, в мусор. Для них должны быть предусмотрены отдельные контейнеры во всех зданиях.



COBET: Если вы сразу же не сообщите арендодателю об утечках, протеканиях в туалете и других проблемах с обслуживанием, то можете нести ответственность за некоторые или за все расходы.

Puget Sound Energy

Puget Sound Energy (PSE) — поставщик природного газа для города. Вы можете открыть счет на свое имя. Информацию о программах помощи в оплате счетов можно найти, посетив сайт PSE **www.pse.com** или позвонив по номеру 1(888) 225-5773.

Механизмы защиты при оплате счетов за коммунальные услуги

Third Party Billing Ordinance (Постановление «О выставлении счетов третьим лицам»), изданное *Муниципальным советом*, защищает арендаторов, которые платят арендодателю или компании, координирующей оплату счетов, за воду, канализацию, вывоз мусора или электричество в жилых домах с 3 и более квартирами. Если вы не получаете нужную информацию о выставлении счетов или считаете, что с вас списана неправильная сумма, вам следует сначала поговорить со своим арендодателем или обратиться в компанию, координирующую оплату счетов.

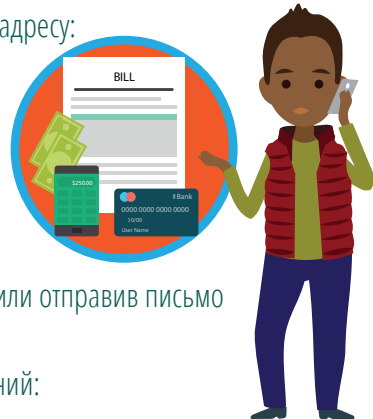
Жалобы о нарушениях отправляйте по этому адресу:

Office of the Hearing Examiner
Seattle Municipal Tower
700 5th Ave
Suite 4000
Seattle, WA 98104

Связаться с отделом по рассмотрению жалоб можно, позвонив по номеру (206) 684-0521 или отправив письмо на адрес **Hearing.Examiner@seattle.gov**

Подробная информация о своде постановлений:

<http://www.seattle.gov/Documents/Departments/HearingExaminer/ResidentialThirdPartyBillingQuestionsandAnswers.pdf>



Что должно входить в счет арендатора за коммунальные услуги?

Согласно некоторым договорам аренды, вы платите за коммунальные услуги (например, воду) арендодателю или компании, координирующей оплату счетов, а не коммунальному предприятию напрямую. *Third Party Billing Ordinance*, изданное Муниципальным советом, защищает арендаторов, которые платят арендодателю или компании, координирующей оплату счетов, за воду, канализацию, вывоз мусора или электричество в жилых домах с 3 и более квартирами.

Что должно входить в счет арендатора за коммунальные услуги?

- Имя, физический адрес и номер телефона арендодателя или посредника в выставлении счетов (в зависимости от того, кто из них отправил счет арендатору).
- Основания для каждого отдельного сбора, включая плату за обслуживание и сборы за задержку платежей, если они есть, в качестве отдельной позиции, а также общая сумма счета.
- Если показатели каждой квартиры измеряются отдельно (у каждой есть собственный счетчик), то текущий и предыдущий показатели счетчика, текущая дата считывания и количество потребленных ресурсов.
- Срок оплаты, дата, после которой счет становится просроченным, сумма комиссий или штрафов за отсутствие своевременной оплаты, которые могут применяться, и дата, с которой могут налагаться эти штрафы или комиссии.
- Просроченные суммы в долларах, если такие суммы есть.
- Имя, почтовый адрес и номер телефона для запросов или жалоб касательно выставления счетов, часы работы, дни приема, а также действия, которые нужно предпринять для урегулирования споров, связанных с выставлением счетов.
- Арендодатели при отдельном выставлении счетов за коммунальные услуги должны следующее: предоставить объяснение, как рассчитывается сумма счета и распределяются коммунальные расходы на площадь общего пользования; сообщать жильцам об изменениях в процессе выставления счетов; предоставлять жильцам копию счета за коммунальные услуги для здания.



Распространенные примеры выставления счетов за коммунальные услуги

Выставление счетов за коммунальные услуги должно быть описано в договоре аренды. Вот несколько распространенных способов оплаты арендаторами коммунальных услуг.

Аренда дома на одну семью, где счета за газ, электричество, воду, канализацию и вывоз мусора не включены в арендную плату.

Электричество. Арендатор получает счет на свое имя и оплачивает его напрямую SCL.

Газ. Арендатор получает счет на свое имя и оплачивает его напрямую PSE.

Вода, канализация и вывоз мусора. Счет выставляется на имя домовладельца, но его копия отправляется арендатору, и арендатор оплачивает счет напрямую SPU.



Жилье во многоквартирном доме, где коммунальные услуги не включены в арендную плату.

Электричество. Арендатор получает счет на свое имя и оплачивает его напрямую SCL.

Вода, канализация и вывоз мусора. Сторонняя компания использует информацию из счета SPU для здания и распределяет его между квартирами в зависимости от количества людей, арендующих каждую квартиру. Арендатор оплачивает свою часть счета сторонней компании.



ВО ВРЕМЯ АРЕНДЫ

Согласно договору аренды, постановлениям Муниципального совета и законам штата у вас и вашего арендодателя есть права и обязанности. Они по большей части представляют собой общие принципы и предполагают добросовестное сотрудничество заинтересованных сторон. Кроме того, по законам штата арендодатель обязан предоставить вам сведения из Department of Health (Департамент здравоохранения) о плесени, а также сведения о мерах пожарной безопасности. В больших многоквартирных домах должен быть план эвакуации при пожаре.

СОВЕТ: Не забывайте, что вы и ваш арендодатель являетесь деловыми партнерами, и действия каждой из сторон могут оказывать сильное влияние на другую. Следуйте приведенным ниже рекомендациям.

- Следите за важными документами, например договором аренды, контрольным списком для проверки состояния жилья и руководством арендодателя.
- Будьте вежливы и ясно выражайте свою позицию.
- Во время общения записывайте важную информацию.



Обязанности арендодателя



- Поддерживать в надлежащем виде здание и элементы его конструкции.
- Вовремя организовывать ремонтные работы.
- Поддерживать в надлежащем виде площадь общего пользования, например коридоры, лестницы и прихожие.
- Проводить дезинсекцию.
- Обеспечить работу датчиков дыма и угарного газа.
- Оснастить входные двери надежными замками и предоставить ключи.
- Установить контейнеры для обычного мусора, контейнеры для подлежащих переработке отходов и контейнеры для пищевых отходов.



Обязанности арендатора

- Вовремя вносить арендную плату и следовать правилам договора аренды.
- Поддерживать в арендуемом жилье чистоту и гигиену.
- Следить за датчиками дыма и угарного газа.
- Не допускать нелегальную или представляющую опасность деятельность в арендуемом помещении.
- Не шуметь в тихие часы.
- Правильно пользоваться трубопроводной, электроэнергетической и отопительной системами.
- Правильно утилизировать разные виды отходов (обычные, подлежащие переработке, пищевые).

Полезно знать!

Если вы не можете оплатить аренду электронным способом, арендодатель обязан предоставить вам альтернативу.

СОВЕТ:

Не забудьте взять чек при оплате аренды — это ваше право.

Ремонт



В вашем договоре аренды должно быть четко указано, к кому вам следует обращаться в чрезвычайных ситуациях и с запросами о ремонте. Необходимо сразу же сообщать о повреждениях, поскольку вы можете нести финансовую ответственность за ущерб, нанесенный вследствие несвоевременно произведенного ремонта поломок, о которых вы вовремя не сообщили.

Согласно законам штата запрос о ремонте следует подавать в письменной форме. Кроме того, рекомендуется фиксировать факт подачи запросов, потому что в этом случае арендодатель будет обязан отреагировать. Кроме того, вы можете обратиться к арендодателю, если это поможет быстрее решить проблему, но такой запрос также следует подавать в письменной форме.

Арендодатель обязан организовать ремонтные работы в течение:

- 24 часов, если отсутствуют услуги подачи воды, электроэнергии или отопления в зимний период, а также если есть угроза жизни либо безопасности.
- 72 часов, если вышли из строя приборы, сильно забилась раковина или трубы в ванной комнате.
- 10 дней, если отремонтировать нужно что-то другое.

Если ваш арендодатель не реагирует или отказывается организовывать ремонтные работы, позвоните на горячую линию по номеру (206) 684-5700.

- В чрезвычайной ситуации (например, при отсутствии электроэнергии или водоснабжения) инспектор постарается осмотреть ваше жилье в тот же день или на следующий рабочий день и сразу же свяжется с арендодателем.
- В случае других проблем инспектор свяжется с вами по телефону, чтобы согласовать дату осмотра вашего жилья на предмет нарушения требований к жилью; обычно срок ожидания составляет от пяти до десяти рабочих дней.
- После осмотра инспектор отправит уведомление арендодателю с требованием организовать необходимые ремонтные работы.

Решение не платить арендную плату, так как арендодатель не реагирует или отказывается организовывать ремонтные работы, может показаться вполне обоснованным, однако так поступать не рекомендуется. Несмотря на то, что в Residential Landlord Tenant Act (закон «О взаимоотношениях между арендодателем и арендатором при аренде жилья»), действующем в штате, рассматривается возможность вычитания из арендной платы суммы, уплаченной за ремонт, однако в данной ситуации есть много тонкостей, и велик риск, что арендодатель решит выселить вас за неуплату. Позвоните на горячую линию по номеру (206) 684-5700, чтобы подать жалобу в Муниципальный совет, а также проконсультируйтесь с юристом, прежде чем приступить к реализации каких-либо прав, которые могут привести к выселению.

Вселение сожителей



Аренда жилплощади в Seattle часто обходится дорого, а поиск доступного жилья может стать настоящим испытанием. Если вы испытываете финансовые трудности, вселение сожителей поможет вам сэкономить на оплате жилья.

Будьте внимательны при поиске сожителей, поскольку впоследствии они могут отказаться съезжать. Помните, что каждый человек, который платит за аренду, имеет права независимо от того, указан он в договоре аренды или нет.

Кроме того, ваше право на аренду может оказаться под вопросом, если арендодатель решит выселить сожителей. Лучше всего решать вопрос поселения сожителя совместно с арендодателем.

Сожителями могут быть:

- Ближайшие родственники.
- Один человек, не являющийся членом вашей семьи.
- Ближайшие родственники сожителя.
- Другие люди, одобренные арендодателем.
- Количество жильцов не должно превышать ограничения, предусмотренные законом.

Ближайшими родственниками считаются:

супруги; гражданские партнеры; бывшие супруги; бывшие гражданские партнеры; взрослые родственники со стороны мужа или жены; братья и сестры; лица в возрасте 16 лет и старше, которые проживают вместе в настоящее время либо проживали вместе ранее, а также встречаются или встречались; лица, состоящие в детско-родительских отношениях, в том числе родители, мачехи и отчимы, бабушки и дедушки, приемные родители, опекуны (в том числе опекуны несовершеннолетних).

В рамках приведенного выше определения термин «встречаться» подразумевает наличие социальных отношений романтического характера. Факторы, которые суд может учесть при вынесении заключения о том, встречаются ли конкретные лица, включают следующее: (а) продолжительность отношений; (б) характер отношений; (в) частоту взаимодействий между сторонами.

Чтобы поселить в арендуемом жилье сожителя, вам необходимо выполнить определенные действия, соблюдая отведенные сроки.

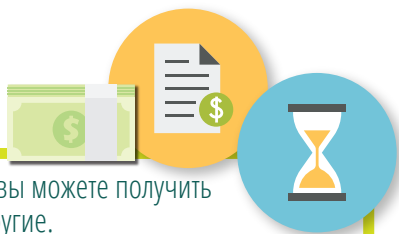
В течение 30 дней вы должны в письменной форме уведомить арендодателя о появлении в вашем домохозяйстве еще одного человека. Арендодатель имеет право проверить данные нового жильца, руководствуясь теми же критериями оценочной проверки, что и для данных вашей заявки на аренду.

- Арендодатель может (а) выполнять оценочную проверку сожителей, которые не являются членами семьи, и (б) отказывать им в проживании на основании полученных результатов.
- Арендодатель (а) может проверять ближайших родственников, но (б) не имеет права отказывать им в проживании. Арендодатель может взимать плату за оценочную проверку согласно *Rental Agreement Regulation Ordinance* (постановление «О правовом регулировании договора аренды») (SMC 7.24) и закону штата об отношениях арендодателя и арендатора.
- Арендодатель может потребовать указания сожителя, не являющегося членом семьи, в договоре аренды в течение 30 дней, прислав соответствующее уведомление в письменной форме.
- Если ваш сожитель не будет указан в договоре аренды в течение 30 дней, он должен будет съехать в течение 15 дней. (Всего 45 дней.)
- Арендодатель не имеет права требовать указания ближайшего родственника в договоре аренды и отказывать в проживании такому родственнику.

Арендодатель не имеет права взимать с нового жильца какие-либо сборы в качестве расходов на вселение, помимо сбора за оценочную проверку. Первоначальные условия договора аренды не меняются.



Уведомления от арендодателя



Существует несколько видов уведомлений, которые вы можете получить от арендодателя. Некоторые более срочные, чем другие.

- Любое письменное уведомление от арендодателя важное и заслуживает немедленного внимания. Просмотрите его сразу и при необходимости быстро примите меры.
- Уведомления, требующие принятия мер, обычно предусматривают короткий промежуток времени для выполнения требований. Если вы не отреагируете своевременно, это может привести к серьезным последствиям, например выселению.
- Уведомления от арендодателя должны соответствовать постановлениям, принятым Муниципальным советом.
- Уведомления, влияющие на права арендаторов, такие как:
 - Уведомления о прекращении аренды, выселении, выполнении требований и/или выселении.
 - Уведомление о повышении стоимости жилья (арендной платы и т. п.).
- Уведомления о посещении должны содержать указанную далее информацию.

Если вам нужна помощь в разъяснении содержимого этого уведомления или информация о ваших правах арендатора, позвоните на горячую линию Renting in Seattle по номеру (206) 684-5700 или посетите сайт www.seattle.gov/rentinginseattle.

- Уведомления, направленные на расторжение договора аренды, например 14 Day Pay or Vacate Notice (Уведомление о необходимости заплатить или съехать в течение 14 дней) или 10 Day Comply or Vacate Notice (Уведомление о необходимости выполнить условия договора или выселиться в течение 10 дней), должны дополнительно содержать следующую информацию:

ПРАВО НА ЮРИДИЧЕСКУЮ ПОМОЩЬ: ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ГОРОДА ЗАКРЕПЛЯЕТ ЗА АРЕНДАТОРАМИ, КОТОРЫЕ НЕ В СОСТОЯНИИ ОПЛАТИТЬ УСЛУГИ АДВОКАТА, ПРАВО НА БЕСПЛАТНОЕ ЮРИДИЧЕСКОЕ ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В СУДЕБНОМ ПРОЦЕССЕ О ВЫСЕЛЕНИИ.



SEATTLE MUNICIPAL CODE (SMC 7.24.034)

Сборы за уведомления и задержку арендной платы

Адресуется: арендодателям и арендаторам г. Seattle

Новые правила касательно всех уведомлений от арендодателей по состоянию на 6 июня 2023 г.

Запрещено взимать сбор за подготовку уведомлений

Запрещено взимать сбор за доставку уведомлений

Сбор за задержку арендной платы не должен превышать 10 долл. США в месяц

*Если вам нужна информация о ваших правах арендатора, позвоните на горячую линию Renting in Seattle по номеру (206) 684-5700 или посетите сайт **www.seattle.gov/rentinginseattle***

С июня 2023 года арендодателям запрещено взимать плату за подготовку и доставку уведомлений, а также превышать ограничение суммы сбора за задержку арендной платы в 10 долл. США в месяц.

Если вам нужна помощь в разьяснении содержимого уведомления, позвоните на горячую линию по номеру (206) 684-5700. Вы также можете позвонить по номеру 2-1-1 для получения информации о бесплатных или недорогих юридических услугах. В разделе ниже перечислены самые распространенные типы уведомлений.

Уведомление о повышении стоимости жилья

Стоимость жилья включает в себя арендную плату и ежемесячные сборы (если они есть), которые вы выплачиваете своему арендодателю (например, за хранение вещей или парковку). В уведомления такого типа не включаются сборы за коммунальные услуги, которые зависят от использования. Если вы уже оплачиваете коммунальные услуги, но в процесс выставления счетов вносятся изменения (например, смена компании-поставщика услуг), арендодатель обязан предоставить вам предварительное уведомление за 30 дней до изменения условий договора аренды.

Если у вас заключен договор аренды на определенный срок, арендодатель не может менять стоимость жилья в течение этого срока. Если по истечении срока договора аренды у вас есть право продолжить ее с помесачной оплатой, а арендодатель желает увеличить стоимость жилья, он должен отправить вам соответствующее уведомление до истечения срока действия договора.

- Обо всех повышениях стоимости жилья требуется сообщать за 180 дней
- Уведомление должно содержать обязательную информацию (см. стр. 36) о правах арендатора
- Вы можете проверить правомерность уведомления о повышении стоимости жилья, позвонив на горячую линию по номеру (206) 684-5700. Уплата новой суммы арендной платы может означать, что вы согласились с повышением.
- Повышение должно совпадать с началом периода оплаты по аренде. Если аренда оплачивается 1-го числа, а ваш арендодатель 5 января присылает вам предварительное уведомление о повышении арендной платы через 180 дней, то повышение может вступить в силу не раньше 1 августа.
- Арендодатель не может повысить стоимость вашего жилья, если оно не соответствует *Rental Registration and Inspection Ordinance (RRIO)*. См. www.seattle.gov/rrio. Вы должны письменно уведомить арендодателя и обратиться на горячую линию, чтобы запланировать инспекцию до того, как повышение вступит в силу.

Economic Displacement Relocation Assistance ordinance (EDRA)

Домохозяйства арендаторов с соответствующими доходами (на уровне или ниже 80 % Average Median Income (AMI, медианный доход), значение которого ежегодно корректируется), чьи расходы на жилье повышаются на 10 % или более в течение года, имеют право на помощь в переезде.

Домохозяйство	1	2	3	4	5	6	7	8
Доход	70 650	80 750	90 850	109 000	117 050	125 150	133 200	125 800
	долл. США	долл. США	долл. США	долл. США	долл. США	долл. США	долл. США	долл. США

- Домохозяйства, подающие заявку, должны иметь уведомление о повышении стоимости жилья от 1 июля 2022 года (или более поздней даты).
- Повышение на 10 % может быть единовременным или представлять собой комбинацию отдельных повышений, вступающих в силу в течение одного и того же 12-месячного периода.
- Помощь при переезде соответствует арендной плате примерно за 3 месяца и предоставляется Муниципальным советом тем домохозяйствам, которые отвечают требованиям.
- Чтобы узнать больше или подать заявку на получение помощи согласно EDRA, посетите сайт www.seattle.gov/rentinginseattle/edra или позвоните на горячую линию, если у вас нет доступа к Интернету.

Уведомление о внесении изменений в условия договора аренды

Если вы подписали договор аренды на определенный срок, его условия не могут быть изменены до истечения срока аренды, если вы и ваш арендодатель не договорились об ином. Если у вас договор ежемесячной аренды, арендодатель может изменить его условия, отправив предварительное уведомление за 30 дней до начала нового периода аренды.

Изменения могут включать, например, правила, касающиеся курения, гостей или домашних животных. На любые изменения, повышающие стоимость жилья, распространяются требования к уведомлениям о повышении стоимости жилья. См. стр. 38.



Уведомление о намерении посетить жилье

Договор аренды дает вам право контролировать доступ к своему жилью. Это означает, что арендодатель не может посещать его без надлежащего уведомления, если только не возникнет экстренная ситуация. Арендодатель может запрашивать доступ для проведения ремонтных работ, инспекций или показа жилья потенциальным арендаторам или подрядчикам. Арендодатель должен присылать вам следующее:

- Уведомления о согласованных/необходимых ремонтных работах или инспекциях не менее чем за 2 дня (минимум 48 часов).
- Уведомления о показе жилья не менее чем за 1 день (минимум 24 часа).

В уведомлении о посещении должно быть указано следующее:

- Дата, когда арендодатель хочет приехать.
- Самое раннее и самое позднее время, когда он может приехать.
- Номер телефона, по которому вы можете позвонить, чтобы перенести запланированный визит в случае необходимости.

Если вам не подходит дата или время и у вас есть уважительная причина не предоставлять арендодателю доступ к помещению, вы должны указать дату и время, удобные для вас. Уважительной причиной может быть то, например, что вы запланировали семейное мероприятие дома на это время или хотите присутствовать в помещении во время посещения и вам еще нужно договориться с работодателем о внеплановом выходном дне.

Если вы не предоставили доступ к помещению без уважительной причины, домовладелец может прислать вам уведомление о необходимости выполнения условий договора в течение 10 дней.

СОВЕТ:

Закон обязывает обе стороны действовать благоразумно и добросовестно. Вы и арендодатель должны приложить все усилия для открытого и уважительного общения. Принимайте во внимание потребности другого человека и договоритесь о причине, времени и способе посещения вашего жилья. Делайте пометки при общении, чтобы показать, что готовы к сотрудничеству.

В экстренных случаях арендодатель может войти в арендуемое помещение без предупреждения.

Примеры экстренных случаев:

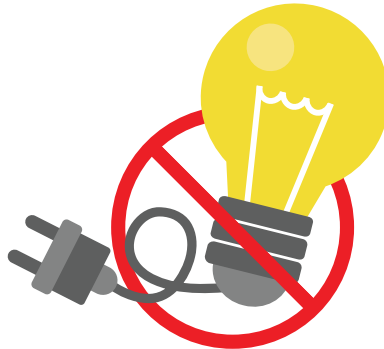
- Сильная утечка в трубопроводе.
- Пожар.
- Проверка состояния арендатора полицией (при такой проверке требуется, чтобы арендодатель дал полицейским возможность войти в квартиру).



В случае покидания жилья арендодатель может войти, если он отправлял уведомление о намерении посетить помещение и после нескольких попыток не получил ответа и если существуют доказательства, обоснованно указывающие на покидание жилья.

Жилье считается покинутым, если выполнены по крайней мере два условия, перечисленные ниже.

- Арендодатель не получил арендную плату.
- Вы не забираете свою почту.
- Ваши коммунальные услуги были отключены за неуплату.



Уведомление о необходимости выполнить условия или выселиться (в течение 10 дней)

Если вы нарушите условия договора аренды, арендодатель отправит вам предварительное уведомление со сроком в 10 дней.

Вот некоторые примеры нарушений:

- Курение в помещении/здании, где это запрещено.
- Содержание домашних животных, если это запрещено.
- Громкий шум в тихие часы.



В уведомлении должно быть четко указано, как именно вы нарушили условия договора, и что вам нужно сделать, чтобы выполнить требования уведомления. 10-дневный срок, отведенный на выполнение требований, включает выходные.

- Факт получения 3 или более таких уведомлений в течение 12-месячного периода является законной причиной для расторжения договора об аренде на условиях ежемесячной оплаты либо отказа продлевать такой договор.

Уведомление о необходимости заплатить или съехать (в течение 14 дней)

Если вы просрочите платежи за аренду жилья, коммунальные услуги или по оплате в рассрочку, арендодатель отправит вам предварительное уведомление со сроком в 14 дней. В таком типе уведомлений разрешено указывать только эти платежи. Такое уведомление предусматривает очень короткий промежуток времени для оплаты долгов.

- Вы должны сделать все возможное, чтобы погасить задолженность в течение этого времени.
- Если вы предвидите, что не сможете вовремя внести арендную плату, лучше заранее сообщить об этом арендодателю. Арендодатель может согласиться на отсрочку платы. Худшее, что может случиться, — он вам откажет.
- Если вам нужна помощь с оплатой аренды, позвоните по номеру 2-1-1 и получите список ресурсов. См. обязательства на стр. 42. Если вам удастся получить финансовую помощь от третьей стороны, это выиграет для вас больше времени.
- Факт получения 4 или более уведомлений, требующих в 14-дневный срок исправить нарушения договора, в течение 12-месячного периода является законной причиной для расторжения договора об аренде на условиях ежемесячной оплаты либо отказа продлевать такой договор.

СОБЕТ: Обратите внимание на дату оплаты аренды, указанную в договоре аренды. Как правило, аренда оплачивается первого числа месяца. Сборы за задержку платежей чаще всего начисляются на третий или пятый день. Это не означает, что у вас есть так называемый «льготный период» (распространенное заблуждение среди арендаторов). Это просто означает, что до этого времени с вас не могут взимать сбор за задержку платежа. Вы можете получить предварительное 14-дневное уведомление в любое время после полуночи даты оплаты аренды. Смотрите раздел о сборах за задержку платежей на стр. 37

Уведомление о выселении из-за нанесения ущерба, нарушения покоя или незаконной деятельности (3 дня)

Арендодатель отправляет это 3-дневное уведомление в очень серьезных ситуациях (например, когда на территории арендуемого помещения происходит преступная деятельность или жилью нанесен серьезный ущерб). С таким уведомлением ничего нельзя поделать. Единственный способ поступить в соответствии с уведомлением — немедленно съехать или договориться с адвокатом о защите во время судебного процесса по иску о выселении.

Арендодатели должны подавать копии уведомлений о преступной деятельности в Seattle Department of Construction and Inspections (Департамент строительства и инспекций Сиэтла). Они должны иметь убедительные доказательства того, что такой тип уведомления соответствует обстоятельствам.

Уведомление о расторжении договора аренды на законном основании

В Seattle арендодатель должен иметь определенные законные основания для прекращения действия помесячного договора аренды. Требуемый срок, указываемый в уведомлении, зависит от конкретного законного основания.

Информацию о *Just Cause Eviction Ordinance* можно найти в разделе «Выезд» на стр. 46.



Уведомление о намерении продать жилье

Владельцы недвижимости с двумя и более арендованными помещениями, где хотя бы одно жилье арендуется при 80 % от AMI, должны уведомить Seattle Office of Housing о своем намерении продать здание не менее чем за 90 дней до выставления его на продажу.

Муниципальный совет в партнерстве с Seattle Housing Authority и общественными организациями может использовать информацию из уведомления для оценки недвижимости и применения ряда инструментов по сохранению недвижимости, в том числе средств поощрения и приобретения.

Это также предусматривает уведомление арендаторов, которых может затронуть продажа.

Посетите сайт www.seattle.gov/housing/intent-to-sell, чтобы узнать больше.

Заявленные обязательства помощи в оплате аренды

Если вы просрочили оплату аренды и получили уведомление о необходимости оплаты аренды или выселения в течение 14 дней, а третья сторона в письменной форме предоставит заявленное обязательство оплаты, арендодатель должен согласиться с ним. Третьей стороной может быть церковь или некоммерческая организация.

- Обязательство должно быть предоставлено в письменном виде
- Обязательство должно быть получено до момента истечения 14-дневного периода
- Третья сторона должна взять на себя обязательство внести оплату в течение 5 дней
- Третья сторона не должна обязывать арендодателя к чему-либо, кроме предоставления информации для совершения платежа
- Сумма платежа (отдельно или в сочетании с другими источниками дохода или субсидиями) должна быть достаточной, чтобы покрыть все ваши долги

Полезно знать!

Существуют дополнительные законы штата, обязывающие арендодателей соглашаться с заявленными обязательствами помощи и после 14-дневного периода, указанного в уведомлении, прямо в ходе судебного процесса по иску о выселении. Эти механизмы защиты прав не реализуются Муниципальным советом. (См. Revised Code of Washington (RCW, Свод законов штата Вашингтон с поправками) 59.18.410)

Защита жертв домашнего насилия

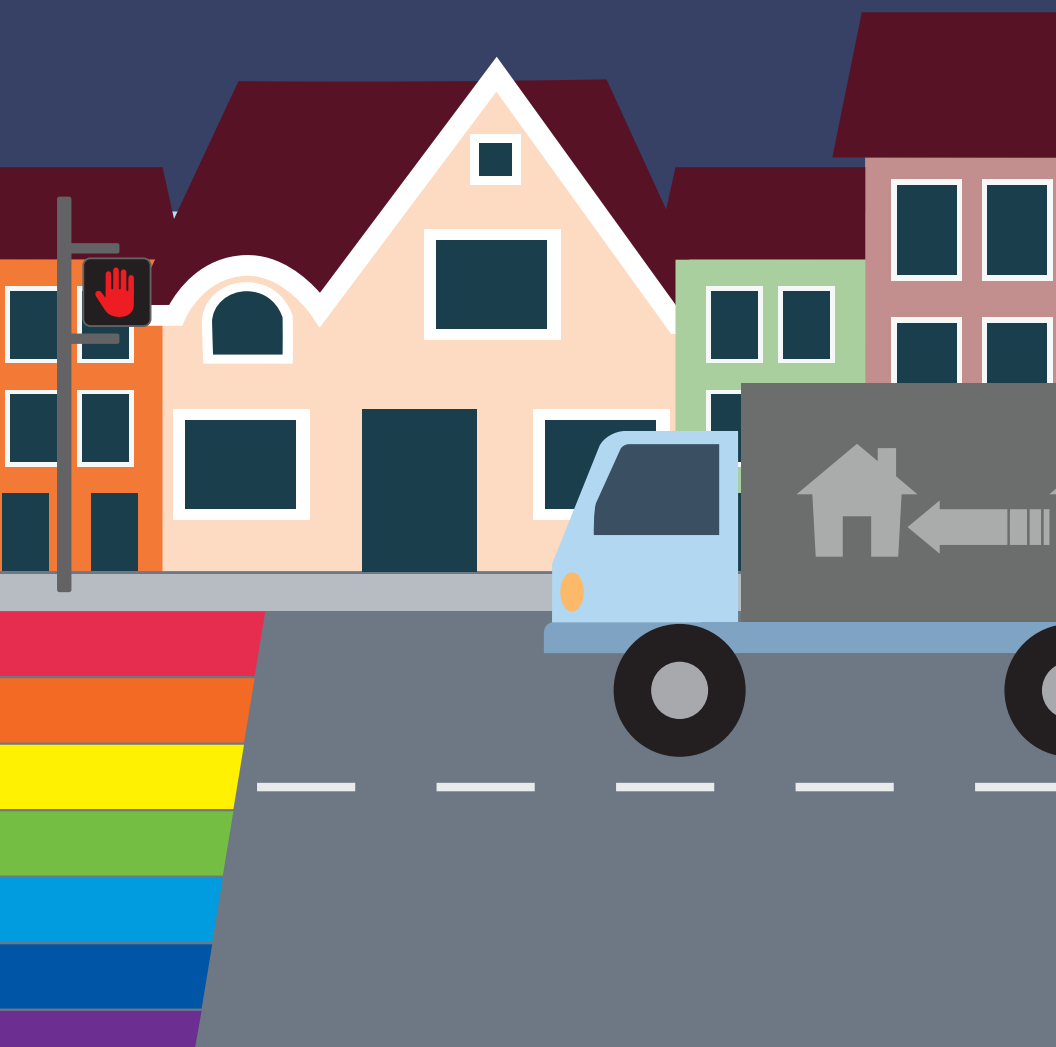
- Арендаторы, страдающие от домашнего насилия, не могут нести ответственность за ущерб, нанесенный съемному жилью по вине обидчика.
- Арендатор должен предоставить арендодателю документ, подтверждающий, что он или другой жилец стал жертвой домашнего насилия, а ущерб нанес агрессор.
- Документ должен быть подписан уполномоченной третьей стороной — Seattle Police Department (Департамент полиции Сиэтла), лицензированными специалистами в области психиатрии, предоставленными в рамках программы защиты от домашнего насилия адвокатами, священнослужителями или социальными работниками.



ВЫЕЗД

В большинстве договоров аренды оговаривается, как именно необходимо уведомлять арендодателя о своем желании выехать. Если вы арендуете помещение помесечно, то не менее чем за 20 дней до окончания месяца, в котором вы планируете выезд, вы должны будете в письменной форме предупредить об этом арендодателя. Например, если вы собираетесь выехать 31 июля, арендодатель должен получить ваше уведомление не позднее 11 июля.

Помните: если вы не предоставите надлежащее уведомление, от вас может потребоваться оплата следующего месяца аренды.







Если арендодатель неожиданно направит вам уведомление о прекращении действия вашего договора аренды, сразу же проверьте его. Уведомления, выдаваемые в пределах Seattle, должны соответствовать постановлениям, принятым Муниципальным советом. Если вам нужна помощь с изучением уведомления, вы можете позвонить на горячую линию по номеру (206) 684-5700.

- Если вы арендуете жилье ежемесячно или заключили договор аренды на определенный срок, который автоматически преобразуется в ежемесячный договор аренды, ваш арендодатель обязан предъявить вам законное основание для прекращения аренды.
- Если срок действия вашего договора аренды подходит к концу, арендодатель должен сделать разумное предложение о его продлении за 60–90 дней до его истечения или предъявить законное основание для отказа.

Полезно знать!

Арендодатели, живущие в помещении, являющимся частью того же объекта собственности, которое они предоставляют в аренду, имеют законное право расторгнуть договор об аренде на условиях ежемесячной оплаты, предоставив соответствующее уведомление за 20 дней до выселения, либо отказать в продлении договора аренды на определенный срок.

Just Cause Eviction Ordinance

Постановление Seattle *Just Cause Eviction Ordinance* исключает произвольное выселение арендаторов из жилья. Оно требует от арендодателей наличия законной причины или *законного основания* для прекращения действия ежемесячного договора аренды или отказа продлевать договор аренды на определенный срок. Ваш арендодатель обязан предоставить вам письменное уведомление, которое обычно называется *Notice to Terminate Tenancy* (*Уведомление о расторжении договора аренды*), указав конкретное законное основание. Количество дней между предоставлением предварительного уведомления и выселением зависит от конкретного основания. Если не предусмотрено иное, уведомление должно быть предоставлено не менее чем за 20 дней до окончания периода аренды. Законным основанием, позволяющим арендодателю прекратить действие вашего договора ежемесячной аренды, могут быть лишь причины, перечисленные ниже.

- Несвоевременная оплата: получив уведомление с требованием в течение 14 дней или внести оплату, или выселиться, вы не выполняете указанное условие.
- Многократное уклонение от своевременной оплаты аренды. За последние 12 месяцев из-за того, что вы не платили вовремя арендную плату, вы получили по крайней мере 4 уведомления с требованием в течение 14 дней или заплатить, или выселиться.
- Нарушение договора аренды: получив уведомление с требованием в течение 10 дней или выполнить указанные условия договора аренды, или выселиться, вы не выполнили указанные условия.

- Многократное несоблюдение условий договора аренды. За последние 12 месяцев из-за того, что вы не выполняли условия договора аренды, вы получили по крайней мере 3 уведомления с требованием в течение 10 дней или выполнить указанные условия, или выселиться.
- Вашему арендодателю или близкому члену его семьи необходимо переехать в арендуемое вами жилье. В этом случае требуется предварительное уведомление за 90 дней. Если арендодатель привел это законное основание, а вы подозреваете, что он не намерен переезжать в арендуемое вами жилье или размещать там соответствующего члена семьи, Муниципальный совет может потребовать от арендодателя подписать соответствующее заявление.
- Ваш арендодатель желает продать арендуемое вами помещение. В этом случае необходимо предварительное уведомление за 90 дней. Положение касается только жилья для одной семьи, определяемого в своде постановлений Муниципального совета как отдельное строение, представляющее собой одну жилищную единицу. Если вы живете в кондоминиуме, квартире, дуплексе, триплексе или таунхаусе, ваш арендодатель не может использовать эту причину в качестве законного основания для прекращения действия вашего договора аренды.
- Ваше проживание в арендованном жилье зависит от трудоустройства на территории объекта недвижимости, а это трудоустройство прекращается. Обычно это положение распространяется на управляющих недвижимостью, проживающих непосредственно на территории объекта недвижимости, часть которого сдается в аренду.
- Ваш арендодатель сдает часть собственного жилья или дополнительное жилое помещение и не желает больше предоставлять его вам.
- Ваш арендодатель желает существенно видоизменить арендуемое вами жилье или строение, в котором вы проживаете, и безвозвратно выселить вас. Для этого вашему арендодателю необходимо подать в Муниципальный совет прошение о разрешении на переселение, рассмотрение которого занимает около 6 месяцев. Для такого разрешения необходимо, в частности, предоставить вам определенный информационный пакет и выплатить вам пособие при переезде, если ваш доход не превышает 50 % среднего уровня дохода в King County.
- Ваш арендодатель желает снести объект недвижимости, в котором вы проживаете, или использовать его в качестве нежилого помещения. Для этого требуется разрешение на переселение, как и в случае с выселением из жилья, которое планируется существенно перестроить. Подробнее это описано выше.
- Ваш арендодатель желает использовать здание в качестве нежилого помещения. Для этого требуется разрешение на переселение, как и в случае с выселением из жилья, которое планируется существенно перестроить. Подробнее это описано выше.
- Ваш арендодатель желает преобразовать арендуемую вами недвижимость в кондоминиум или кооперативное жилье. Порядок такого преобразования определяется постановлениями *Condominium Conversion Ordinance* (постановление «О преобразовании в кондоминиум») и *Co-operative Conversion Ordinance* (постановление «О преобразовании в кооперативное жилье»), то есть SMC 22.903.030 и SMC 22.903.035 соответственно.

- Получив уведомление о нарушении жилищных стандартов в отношении разрешенного дополнительного жилого помещения, ваш арендодатель желает прекратить сдачу его в аренду. Арендодатель будет обязан выплатить вам пособие при переезде в размере 2000 долл. США или эквивалента арендной платы за 2 месяца (за две недели до вашего выселения).
- Получив уведомление о нарушении в отношении неразрешенной или незаконной жилищной единицы, ваш арендодатель обязан прекратить сдачу ее в аренду. Арендодатель будет обязан выплатить вам пособие при переезде в размере 2000 долл. США или эквивалента арендной платы за 2 месяца (за 2 недели до вашего выселения).
- Ваш арендодатель обязан сократить количество арендаторов жилищной единицы, чтобы соблюсти предусмотренные законом ограничения. В этом случае необходимо предварительное уведомление за 30 дней и выплата пособия при переезде в размере 2000 долл. США или эквивалента арендной платы за 2 месяца (за 2 недели до вашего выселения).
- Муниципальный совет издает постановление о чрезвычайном положении и требует от вашего арендодателя освободить и закрыть жилищную единицу в связи с опасными условиями. Требования в уведомлении зависят от условий конкретного чрезвычайного положения, но это всегда очень короткий период времени. Вы можете получить пособие при переезде, если будет признано, что ответственность за возникновение чрезвычайной ситуации лежит на арендодателе. Размер пособия при переезде корректируется ежегодно с учетом стоимости проживания.
- Ваш арендодатель направляет вам *3 Day Notice to Quit (Уведомление о выселении через 3 дня)* в связи с осуществлением преступной деятельности на территории объекта недвижимости. Арендодатель обязан указать совершенное преступление и привести подтверждающие это факты в уведомлении о прекращении аренды, а также предоставить копию Муниципальному совету.



Полезно знать!

Вас нельзя лишить прав, касающихся законного основания. Договор аренды не может обладать такой силой, даже если в нем предпринята попытка это сделать.



Арендодатель нарушит *Just Cause Eviction Ordinance*, если использует законное основание в качестве причины для прекращения договора аренды, но не выполнит заявленных при этом намерений (не переедет в соответствующее жилье, не выставит его на продажу и т. д.). В этом случае применяются штрафы и взыскания, а арендаторы могут потребовать возмещения ущерба в размере 2000 долл. США в суде мелких тяжб.

Уведомления о расторжении договора аренды должны содержать необходимые сведения и формулировки (см. стр. 36). Получив уведомление, позвоните на горячую линию по номеру (206) 684-5700, чтобы проверить, соответствует ли это уведомление всем требованиям.

Средства защиты от выселения

Выселение в зимний период

Постановление о выселении в зимний период защищает уязвимых арендаторов в Seattle от потери жилья в течение холодных зимних месяцев. В период с 1 декабря по 1 марта домохозяйства с умеренным доходом могут использовать это средство защиты от выселения, за исключением перечисленных ниже случаев.

- Арендодателю принадлежит менее четырех сдаваемых в аренду жилищных единиц в пределах Seattle.
- Владельцу или близкому члену его семьи необходимо переехать в сдаваемое в аренду жилье.
- Владелец желает продать сдаваемое в аренду жилье.
- Владелец по решению Муниципального совета обязан прекратить сдачу жилья в аренду (возможны разные причины). В некоторых случаях требуется выплата выселяемым жильцам пособия при переезде.
- Владелец выдает 3 Day Notice to Quit (Уведомление о выселении через 3 дня) из-за преступной деятельности, нанесения ущерба, нарушения покоя или создания непосредственной угрозы здоровью и безопасности, а также подает копию в Муниципальный совет.

Если вам необходима помощь при вселении или с арендой, позвоните по номеру 2-1-1, чтобы получить полный список учреждений, обладающих соответствующими средствами, и другие ресурсы.

Выселение в течение учебного года

Если ваше домохозяйство включает учащихся (детский сад, младшая или средняя школа), преподавателей или учебно-вспомогательный персонал, вы можете использовать это в качестве средства защиты от выселения в течение календарного года школьного округа Seattle. При этом действуют следующие исключения:

- Владельцу или близкому члену его семьи необходимо переехать в сдаваемое в аренду жилье.
- Владелец в связи с решением Муниципального совета обязан прекратить сдачу жилья в аренду по какой-либо причине (в некоторых случаях выселяемым жильцам выплачивается пособие на переезд).
- Муниципальный совет требует от владельца уменьшить количество жильцов в арендуемом помещении.
- Владелец выдает 3 Day Notice to Quit (Уведомление о выселении через 3 дня) из-за преступной деятельности, нанесения ущерба, нарушения покоя или создания непосредственной угрозы здоровью и безопасности.

Экономические трудности, связанные с Covid-19

* Пережитые трудности в период чрезвычайного положения.

Другие средства защиты от выселения

Такие средства указаны в своде постановлений Муниципального совета, как правило, в связи с какими-либо нарушениями со стороны арендодателя (например, арендованное жилье не зарегистрировано или прекращение аренды на законном основании не подтверждено).





Возвращение имущества из незаконного владения

Выселение, или возвращение имущества из незаконного владения, является юридическим процессом, которому обязан следовать арендодатель, чтобы в судебном порядке восстановить свое право владения арендованным жильем. Законодательство не позволяет арендодателю пытаться выселить арендатора без процесса возвращения имущества из незаконного владения. Смена замков, отключение коммунальных услуг, вынос вещей арендатора и другие подобные действия строго запрещены.

Перед началом судебного процесса арендодатель обязан направить вам уведомление. Целью этого уведомления может быть прекращение действия вашего договора аренды на законном основании, получение невыплаченной своевременно арендной платы или выполнение условий вашего договора аренды. Типы уведомлений приведены на стр. 36. Если вам не удастся выполнить требования, изложенные в надлежащем уведомлении, арендодатель может начать процесс возвращения имущества из незаконного владения, подав иск в суд.

Арендодатель обязан попытаться предоставить вам судебный документ — повестку в суд или судебную жалобу. В этом документе должны быть приведены законные основания или причины для вашего выселения. Часто посредством такого документа пытаются добиться не только постановления о выселении, но и оплаты судебных издержек.

При получении повестки в суд и судебной жалобы крайне важно обратиться за консультацией к квалифицированному юристу. В документе будет указан крайний срок для вашего ответа. Если вы не направите свой ответ в указанный срок, вас могут выселить в результате решения, вынесенного заочно в связи с неявкой ответчика.

Муниципальный совет сотрудничает с кураторами Housing Justice Project (HJP, Программа юридической помощи в исках по жилищным вопросам), чтобы обеспечить право на услуги адвоката для любого выселяемого домохозяйства, которое не может позволить себе адвоката.

Чтобы воспользоваться своим правом на услуги адвоката, вы можете связаться с отделом HJP четырьмя различными способами. Заполните онлайн-форму на сайте www.kcba.org, чтобы запросить юридическую помощь. Позвоните по номеру (206) 580-0762, чтобы оставить сообщение. Напишите письмо на электронный адрес hjpestaff@kcba.org. Посетите нашу юридическую клинику в King County Courthouse в Seattle (предварительная регистрация не требуется). Приемное время: пн. — пт., 9:00–12:00.

Возвращение обеспечительного платежа

При выселении вы обязаны оставить арендованное жилье в том состоянии, которое оно имело на момент вселения. Исключением является естественный износ. Естественный износ происходит по мере обычного использования. Примерами могут быть потускнение краски, возникновение потертостей на линолеуме, следы износа на ковре и т. п. Ущерб же обычно наносится в определенный момент и является результатом небрежности, ненадлежащего использования или несчастного случая. Примерами ущерба могут быть отверстия в стене, выбитые окна, следы огня на поверхностях.

При определении вашей ответственности за нанесение ущерба арендуемому жилью арендодатель обязан использовать контрольный список, подписанный обеими сторонами при вселении. Арендодатель не обязан проводить вместе с вами осмотр жилья перед выселением, но вы можете попросить об этом, если сочтете это полезным. Всегда полезно сделать фотографии арендованного жилья, чтобы задокументировать его состояние на момент возвращения (в частности, его чистоту). Если арендодатель взыскал с вас плату за уборку при вселении, он не имеет права требовать от вас оплаты уборки при выселении. Если вами накоплен существенный долг за коммунальные услуги, ваш обеспечительный платеж может быть использован для покрытия этого долга.

1. У вашего арендодателя есть 30 дней с момента вашего выселения, чтобы вернуть вам сумму обеспечительного платежа и/или предоставить заявление с указанием оснований для невозвращения какой-либо его части. Обязательно верните все ключи, чтобы четко обозначить возвращение жилья владельцу.
2. Если арендодателю необходимо дополнительное время для получения счетов за ремонт или итогового счета за коммунальные услуги, он обязан уведомить вас об этом в течение 30 дней.
3. При расчете суммы, удерживаемой в качестве возмещения ущерба, арендодатель обязан учитывать обесценивание. Например, при определении компенсации ущерба следует учитывать возраст, состояние и оставшийся срок службы напольного покрытия, бытовой техники и т. д.
4. Обязанность за предоставление арендодателю правильного почтового адреса для получения суммы обеспечительного платежа возложена на вас. Если вы этого не сделаете, арендодатель будет обязан использовать ваш последний известный почтовый адрес.



Заключение

Когда у нас есть собственное жилье, мы чувствуем себя в безопасности и живем полной жизнью. Нормативно-правовые акты и законы о справедливом решении жилищных вопросов призваны защищать ваше право на безопасный дом, где вы можете наслаждаться покоем.

Хорошие деловые отношения между вами и арендодателем влияют на стабильность условий вашего соглашения об аренде. При возникновении конфликтов вам могут понадобиться определенные сведения, рекомендации или даже вмешательство уполномоченных лиц. Горячая линия Renting in Seattle, доступная по номеру (206) 684-5700, — ценный источник сведений для тех, кто ищет информацию или хочет подать жалобу.

Муниципальный совет защищает права арендаторов жилья. Арендодатель не имеет права запрещать общаться, проводить собрания с другими арендаторами в вашем здании или другие встречи и раздавать листовки. Арендодателю строго запрещено препятствовать осуществлению прав арендатора в отношении жилья. Нарушение этого запрета может караться штрафами, взысканиями и/или приводить к расследованиям.

Надеемся, что это руководство арендатора окажется для вас полезным источником информации. Знание своих прав и обязанностей поможет вам избежать проблем с арендой жилья. Любой человек достоин дома, где царит здоровая и благоприятная атмосфера.



Ресурсы для арендаторов

2-1-1

Информационная служба, предоставляющая исчерпывающие сведения и оказывающая содействие в получении финансовой и юридической помощи, включая защиту прав, относящихся к жилищным вопросам в King County.

Be:Seattle

Организовывает учебные центры и общественные объединения арендаторов.

<https://beseattle.org>

206-487-4060

Housing Justice Project King County Bar Association (Проект правовой поддержки по жилищным вопросам Ассоциации адвокатов округа Кинг)

Обеспечивает юридическое представительство для арендаторов с низким доходом, сталкивающихся с выселением.

516 Third Ave Suite W-314, Seattle, WA 98104

<https://housingjusticeproject.org>

206-580-0762

Interim Community Development Association (Временная ассоциация развития сообщества)

Предотвращает потерю жилья и предоставляет жилищные услуги для членов общин выходцев из Азии и тихоокеанских островов, иммигрантов и беженцев с низким доходом.

601 S King St, Seattle, WA 98104

<https://interimcda.org/>

206-623-5132

Queer Power Alliance

Продвигает справедливый и равный доступ к жилью для сообщества ЛГБТКИА.

Организовывает образовательные семинары для арендаторов и оказывает им поддержку.

<https://queerpoweralliance.org/>

1200 12th Ave S Suite 1101, Seattle, WA 98144

206-395-6658

Solid Ground

Solid Ground помогает арендаторам сохранить жилье, предоставляя необходимую информацию и оказывая ограниченную финансовую поддержку, а также правозащитную помощь, включая участие в судебных делах.

1501 N 45th Street, Seattle, WA 98103

<https://www.solid-ground.org/>

206-694-6700



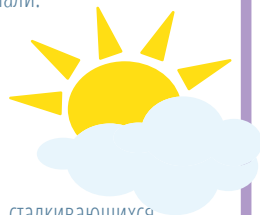
Somali Community Services of Seattle (Общественные услуги для иммигрантов из Сомали в г. Сиэтл)

Некоммерческая организация, которая работает над улучшением качества жизни семей с низким доходом и членов сообщества беженцев и иммигрантов из Сомали.

8810 Renton Ave S, Seattle, WA 98118

<https://www.somcss.org/>

206-760-1181



Tenant Law Center Catholic Community Services of Western Washington

Предоставляет юридические услуги для арендаторов с низким доходом, сталкивающихся с выселением, прекращением субсидирования, а также занимается разрешением вопросов, связанных с отсутствием разумных приспособлений.

100 23rd Ave S, Seattle, WA 98144

<https://ccsww.org/get-help/specialized-services/tenant-law-center/>

206-580-0762

Tenants Union of Washington

Предоставляет арендаторам консультационные услуги и политическую защиту, а также оказывает организационную помощь в вопросах, связанных с арендой.

5425 Rainier Ave S, Suite B, Seattle, WA 98118

<https://tenantsunion.org/>

206-723-0500

United Indians of All Tribes Foundation Homeless Prevention Program (Программа профилактики бездомности от Фонда объединенных племен индейцев)

Программа предоставляет социальные услуги для горожан-индейцев, а также поддерживает индейский общественный центр и национально-культурный дом.

5011 Bernie Whitebear Way, Seattle, WA 98199 (Discovery Park)

<https://unitedindians.org>

206 285 4425

Villa Comunitaria

Помогает иммигрантам из Латинской Америки ориентироваться в сложных системах иммиграции, жилищного обеспечения, здравоохранения, образования и права США, чтобы они могли преуспевать и развиваться.

8201 10th Ave South, Suite 8, Seattle, WA 98108

<https://villacomunitaria.org>

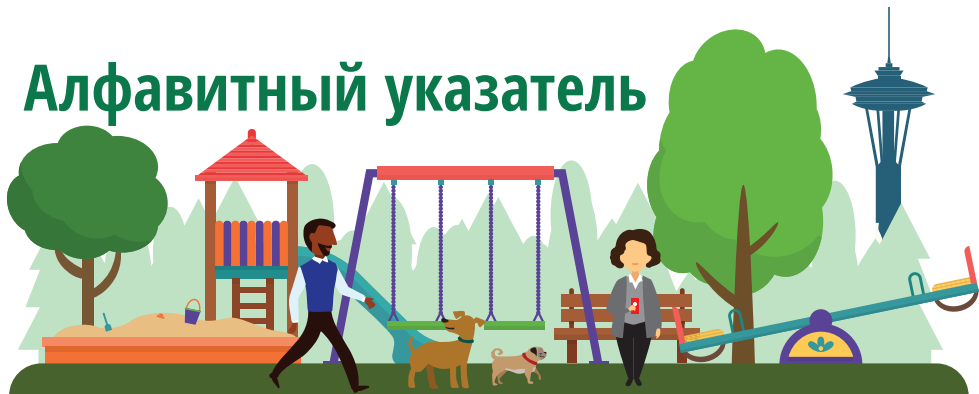
206-767-7445

Washington Law Help

Предоставляет бесплатные юридические консультации и судебные бланки для самопомощи в процессуальных вопросах. Эти руководства написаны юристами, чтобы помочь вам ориентироваться в судебных процессах, связанных с выселением и спорами относительно возврата обеспечительного платежа.

<https://washingtonlawhelp.org/>

Алфавитный указатель



Н

Housing and Building — Maintenance Code 8 **Housing Choice Voucher**

Дискриминация 11
Seattle Housing Authority 6
Механизмы защиты касательно источника дохода 12

Р

Puget Sound Energy 27

S

Seattle City Light 26 **Seattle Housing Authority**

Доступное жилье 6
Жилье зарегистрировано? 10
Seattle Public Utilities 26

A

Асбест 9

В

Вывоз мусора

Выставление счетов 26–29
Обязанности арендодателя/арендатора 32

Выселение

Законное основание 41, 46–49
Выселение в связи с возвращением имущества из незаконного владения 50

Средства защиты от выселения 49

Выставление счетов третьим лицам 27–28

Г

Гарантийный платеж за домашних животных 24–25

Д

Датчики дыма

Обязанности арендодателя/арендатора 32

Минимальные стандарты 9

Датчики угарного газа

Обязанности арендодателя/арендатора 32

Минимальные стандарты 9

Договор аренды

First in Time 16

Задаток 18

Законное основание 46–49

Обязанности арендодателя/арендатора 32–34

Вселение 21

Уведомления от арендодателя 37–41

Типы договоров об аренде 23–24

Возвращение имущества из незаконного владения 50

Выставление счетов за коммунальные услуги 26–27

Договор аренды на определенный срок — см. «Договор аренды»
Доступное жилье 6
Договор ежемесячной аренды

Выселение на законном основании 46–49

Выезд 44

Уведомление от арендодателя 37–41

Типы договоров аренды 23

З

Задаток 18

Заявка

Fair Chance Housing 12

First in Time 16

Подготовка к аренде 14

Задаток 18

Отношение дохода к арендной плате 17

Объявления об аренде жилья 11

Служебные животные 19

И

Источник дохода 12

К

Коммунальные услуги 26–29

Контрольный список

Возврат обеспечительного платежа 51

Вселение 21

М

Минимальные стандарты 8–9

Н

Наличие судимости 12, 13

Насекомые-вредители 32

Неблагоприятное решение 14

О

Обеспечительный платеж

Задаток 18

Оплата в рассрочку 25

Расходы на вселение 24

Возврат 51

Контрольный список для проверки состояния жилья 21

Обязанности арендодателя 32

Оплата в рассрочку 25

Особые потребности

Специальные жилищные условия 18

Служебные животные 19

Механизмы защиты касательно источника дохода 11–12

Отношение дохода к арендной плате

Расчет 17

Механизмы защиты касательно источника дохода 12

Оценочная проверка

Вселение сожителей 34

Сборы 24

First in Time 16

Задаток 18

Отчет 11–14

П

Переселение 38, 47

Перестройка

Площадь общего пользования 32

Повышение стоимости жилья 37, 38

Права

Собрания арендаторов 52

Право на юридическую помощь 36

Проверка данных

Fair Chance Housing 12

Отчет об оценочной проверке 14, 24

Проживание

Вселение сожителей 34–35

Минимальные стандарты 10

Р

Разумное приспособление

Специальные жилищные условия 18

Объявления об аренде жилья 11

Служебные животные 19

Расписка

Задаток для резервирования жилья 18

Обязанности арендодателя/арендатора 32

Заявленные обязательства помощи в
оплате аренды 43

Лишение устойчивого экономического
положения 37

Повышение стоимости 37

Оплата 32

Расписка 32

Задержка оплаты 33

Расходы на вселение

Вселение сожителей 34

Оплата в рассрочку 25

Ограничения 24

Регистрация сдаваемого в аренду жилья

Требования 10

Ремонт

Обязанности арендодателя/арендатора 32

Уведомление о посещении 38

С

Сборы

First in Time 16

Сборы за задержку платежей 28, 40

Вселение 24–25

Сборы за уведомления 37

Свинцовая краска 9

Служебные животные 19

Составление объявления 13

Специальные жилищные условия 18

Справедливое решение жилищных вопросов

Дискриминация 11

Служебные животные 19

У

Уборка

Возврат обеспечительного платежа 51

Расходы на вселение 24

Уведомление

Внесение изменений в условия договора
аренды 38

Выполнение условий договора или
выселение 40

Сбор 36

Повышение стоимости жилья 37

Намерение посетить жилье 38

Намерение продать жилье 41

Уведомление о расторжении договора
аренды 46

Оплата или выселение 40, 42

Выселение из-за нанесения ущерба или
нарушения покоя 41

Расторжение договора аренды на
законном основании 41

ГОРЯЧАЯ ЛИНИЯ: (206) 684-5700
www.seattle.gov/rentinginseattle

