

краткое изложение ИЗ ЖИЛИЩНОГО закона ОБ АРЕНДАТОРЕ
АРЕНДОДАТЕЛЕ

СОГЛАСНО 59.18 RCW И

СООТВЕТСТВУЮЩИХ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ законов

Центр урегулирования споров в округе Снохомиш, Айленд и Скаджит

LTinfo@voaww.org Звоните по телефону 425-339-1335

Данная брошюра носит информационный характер и не является новой трактовкой закона.

Редакция от 04/2015

**ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, НА КОТОРЫЕ НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ
ЗАКОН ОБ АРЕНДАТОРЕ И АРЕНДОДАТЕЛЕ**

- Вынужденное проживание в медицинских и сходных с ними учреждениях.
- Временное проживание по договору задатка.
- Арендаторы, которые воспользовались правом покупки. (В случае неиспользования данного права, данный закон применяется).
- Временное проживание, а именно: отели, мотели и т.п.
- Проживание семьи в соответствии с действием договора аренды сельскохозяйственных земель.
- Жилье для сезонных сельскохозяйственных рабочих.
- Жилье для арендатора/сотрудника, чье право проживания зависит от трудоустройства.
- Арендаторы участка на стоянке для жилых прицепов. Закон может распространяться на арендаторов участка и жилого прицепа.

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель обязан:

1. Содержать жилые помещения в соответствии со всеми государственными и местными нормативами и законами, от исполнения которых зависит здоровье и безопасность арендаторов.
2. Следить за поддержанием всех конструктивных элементов здания.
3. Поддерживать чистоту и безопасность в местах общего пользования.
4. Выполнять дезинфекцию для борьбы с насекомыми, грызунами и другими паразитами, кроме случаев их появления по вине арендатора. (Если семьей арендуется отдельное здание, арендодатель не обязан проводить дезинфекцию).
5. Предоставить арендатору ключи и замки надлежащего качества.
6. Следить за работой электрооборудования, сантехники, системы отопления и других систем, предоставляемых в пользование арендодателем.
7. Обеспечить защиту жилья от неблагоприятных погодных условий.
8. Предоставить мусорные контейнеры и следить за вывозом отходов, за исключением отдельно стоящих домов.
9. Обеспечить наличие отопления, холодной и горячей воды.
10. Предоставить табличку с именем/адресом арендодателя, который указывается в счетах, договоре аренды или чье имя указано на здании.
11. В случае смены арендодателя незамедлительно уведомить об этом арендатора заказным письмом или с помощью объявления.
12. Указать агента в стране нахождения арендуемого помещения, если арендодатель проживает за рубежом.
13. Обеспечить наличие и нормальное функционирование детекторов дыма во время вселения нового арендатора.
14. Установить температуру водонагревателя на отметке 120°F для нового арендатора.
15. Предоставить по требованию арендатора квитанции об оплате аренды.
16. Предоставить квитанцию о получении сборов/страхового депозита за жилье и в письменном виде указать условия, при которых они будут возвращены.
17. Ознакомить арендаторов с утвержденной департаментом здравоохранения информацией о рисках для здоровья от наличия плесени в доме.

Арендодатель не имеет права:

1. Намеренно отключать арендатора от коммунальных услуг (арендодатель понесет ответственность за убытки арендатора, а также выплатит штраф в размере \$100 плюс гонорар адвоката).
2. Не допускать арендатора в жилое помещение.
3. Конфисковать личное имущество арендатора.
4. Пытаться выселить арендатора с применением физической силы.
5. Принимать ответные меры против арендатора, воспользовавшегося своими законными правами. Под ответными мерами понимаются выселение арендатора, увеличение арендной платы, сокращение услуг или увеличение

обязательств арендатора в течение 90 дней с даты принятия им законных мер согласно жилищному акту об арендодателе и арендаторе.

6. Требовать от потенциального арендатора внести оплату, которая превышает сумму, указанную в предыдущем чеке.

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА АРЕНДАТОРА

Арендатор обязан:

1. Вносить оговоренную сумму арендной платы и коммунальных услуг.
2. Следовать четко установленным правилам арендодателя, а также соблюдать государственные и местные законы и предписания.
3. Поддерживать чистоту в арендуемом помещении.
4. Надлежащим образом утилизировать отходы и предотвращать заражения паразитами, которое может произойти по его вине.
5. Оставить помещение по возможности в том же виде, в каком оно было на момент начала аренды. Арендатор несет ответственность за любой ущерб, нанесенный во время аренды кроме случаев естественного износа.
6. Предоставить арендодателю ключ, если арендатор сменил замок.
7. Поддерживайте детекторы дыма в хорошем рабочем состоянии.

Арендатор не имеет права:

1. Намеренно или по неосторожности наносить ущерб арендуемому помещению или выносить из него оборудование.
2. Разрешать членам семьи или гостям наносить ущерб арендуемому помещению.
3. Нарушать общественный порядок в арендуемом помещении.
4. Необоснованно отказывать арендодателю в доступе в арендуемое помещение (за подобное нарушение после письменного уведомления арендодателя взимается штраф в размере \$100).
5. На территории арендуемого помещения участвовать или вовлекать кого-либо в деятельность, связанную с наркотиками.

ДИСКРИМИНАЦИЯ

Федеральное, государственное и/или местное законодательство запрещает дискриминацию при решении жилищных вопросов, которая основывается на половой принадлежности, расе, убеждениях/религии, цвете кожи, семейном положении, семьям с детьми, национального происхождения, инвалидности или ВИЧ инфицированным, военнослужащим/ветеранам войны, половой принадлежности или сексуальной ориентации. О нарушениях будет доложено в DRC, комиссию по правам человека штата Вашингтон или на горячую линию федеральной службы HUD: 1-800-233-3247.

ПРАВО АРЕНДАТОРА НА НЕПРИКОСНОВЕННОСТЬ ЧАСТНОЙ ЖИЗНИ

1. Арендодатель не имеет законного права входить на территорию проживания арендатора без согласия последнего, распоряжения суда или решения арбитражного суда, за исключением экстренных случаев или выезда арендатора.
2. Арендодатель должен за два дня известить арендатора о своем намерении посетить арендуемое помещение. (За один день в случае показа помещения возможным покупателям или арендаторам с указанием точной даты и времени прихода).
3. Арендатор не может безосновательно отказать арендодателю в доступе в помещение для проведения проверки, выполнения необходимого ремонта, предоставления необходимых услуг или показа помещения возможным покупателям или арендаторам.
4. Арендодатель не будет злоупотреблять правом доступа в арендуемое помещение или использовать его для того, чтобы беспокоить арендатора. Арендодатель не будет нарушать право арендатора на частную жизнь во время показов помещения. Он/она могут входить в помещение только в указанное время.
5. Если арендодатель или арендатор продолжит нарушать этот пункт после получения письменного уведомления о дате и времени подобного нарушения, они будут обязаны возместить ущерб в размере \$100 за каждое последующее нарушение.

ДОГОВОРА АРЕНДЫ

В договорах аренды отображаются условия пользования и проживания в арендуемом помещении. Если требуется внесение страхового депозита, договор аренды должен содержать это условие, а также контрольный список, который заполняется и подписывается обеими сторонами.

ПОМЕСЯЧНАЯ АРЕНДА:- это устный или письменный договор, срок которого длится до тех пор, пока одна из сторон в письменной форме не выразит свое желание его расторгнуть.

АРЕНДА С ОГОВОРЕННЫМ СРОКОМ. – это письменный договор аренды помещения, который заключается на определенный срок. Арендодатель и арендатор связаны условиями данного договора.

ОТКАЗ ОТ ПРАВ: За исключением особых случаев, закон запрещает наличие в договоре аренды следующих условий:

1. Требование от арендатора отказа от его/ее законных прав.
2. Подача арендодателем иска без письменного уведомления.

3. Требование от арендатора оплаты гонорара адвоката за исключением оговоренных в законе случаев.
4. Разрешение арендодателю конфисковать собственность арендатора.
5. Заранее назначать конкретного третейского судью.

СМЕНА ПРАВИЛ/УВЕЛИЧЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ: При ежемесячной аренде арендодатель может изменять правила и/или увеличивать арендную плату за 30 дней до окончания срока аренды, предварительно выслав арендатору письменное уведомление.

СТРАХОВЫЕ ДЕПОЗИТЫ

При требовании страхового депозита арендодатель обязан:

1. Предоставить договор аренды, где в письменной форме будет указан контрольный список, подписываемый обеими сторонами, а также перечислены условия и порядок, в котором должно находиться помещение.
2. Изложить в договоре условия, при которых сумма страхового депозита может быть удержана арендодателем.
3. Поместить страховой депозит на трастовый счет в Вашингтоне и предоставить арендатору квитанцию с указанием местонахождения данного счета.
4. В течение 21 дней после освобождения помещения арендатором вернуть ему страховой депозит с подробной выпиской о проведении любой вычтенной суммы. (Отправка уведомления по почте в течение 21 дней считается достаточной). Отказ арендодателя от возврата полной суммы страхового депозита повлечет за собой возврат данной суммы плюс гонорар адвоката. В некоторых случаях суды МОГУТ назначить возврат страхового депозита в двойном размере.
5. Не считать безвозвратный платеж страховым депозитом и не включать его в стоимость последнего.
6. Не требовать от арендатора оплаты за стандартную уборку, если он/она внесли не подлежащую возврату плату за нее.

РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ

1. Арендатор должен всегда вовремя вносить арендную плату и плату за коммунальные услуги, а также в письменной форме уведомлять арендодателя о необходимости проведения ремонта с указанием адреса помещения в котором он необходим.
2. После получения письменного уведомления арендатор должен в кратчайшие сроки провести ремонтные работы, но не позднее чем:
 - за 24 часа восстановить подачу горячей/холодной воды или отопления или устранить потенциальную угрозу для жизни.

- в течение 72 часов отремонтировать холодильник, плиту и духовку, а также основное сантехническое оборудование.
- в течение 10 дней устранить любые другие неисправности.

Если арендодатель не может выполнить данные условия ввиду независящих от него обстоятельств, такие работы должны быть выполнены в кратчайшие сроки.

3. Арендодатель/арендатор должен уведомить отделение здравоохранения/жилищный департамент о возможном нарушении строительных правил и нормативов.

ДЕЙСТВИЯ АРЕНДАТОРА В СЛУЧАЕ ОТКАЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ ПРОВОДИТЬ РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ:

Отремонтировать и удержать сумму работ: Если для проведения ремонта требуется наличие лицензии или вызов квалифицированного мастера, арендатор должен:

- Предоставить арендодателю достоверную смету, составленную квалифицированным мастером, либо отправить ее курьером или заказной почтой.
- Если арендодатель не проведет ремонтные работы в сроку, указанный в разделе «Ремонтные работы», арендатор может связаться с мастером для проведения работ.
- Однако, если ремонт относится к категории, которая предусматривает 10-дневный срок ожидания, арендатор должен ждать 10 дней с момента получения арендодателем уведомления согласно пункту «Ремонтные работы» или 5
- дней после получения арендодателем сметы, в зависимости от того, что наступит позже.
- Арендатор должен предоставить арендодателю возможность проверить работу.
- Арендатор может вычесть стоимость ремонтных работ из арендной платы за следующий месяц. Сумма вычетов не должна превышать сумму одной арендной платы за один ремонт и не должна превосходить стоимость 2 арендных плат в течение 12 месячного периода.

Выполнение ремонтных работ собственными силами: Если стоимость работ не превышает $\frac{1}{2}$ месячной арендной платы и для их проведения не требуется наличие

лицензии или квалифицированного мастера, арендатор может уведомить арендодателя о том, что он собирается самостоятельно провести данные работы.

Если арендодатель не начнет работы в вышеуказанный период, арендатор может сам выполнить ремонт надлежащего качества.

- После проверки работы арендодателем арендатор может вычесть стоимость всех работ из суммы арендной платы за следующий месяц (оплата работы и материалов).
- В соответствии с этим условием арендатор не может вычесть больше $\frac{1}{2}$ от суммы от месячной арендной платы или суммы одной арендной платы в течение 12 месяцев.

Сокращение арендной платы: В случае серьезных повреждений суд или третейский судья может постановить, что арендная плата должна быть сокращена до устранения повреждений.

Выселение: Если арендодатель не выполняет ремонтные работы в указанные выше сроки, арендатор может в письменной форме уведомить его о разрыве договора и покинуть помещение без дальнейших обязательств. Арендатору будет возвращена соответствующая часть внесенной арендной платы. Полная или частичная сумма страхового депозита не возвращается.

Хранение арендной платы у третьей стороны: Если указанные условия проведения ремонта не соблюдаются, арендатор может попросить органы местного самоуправления проверить и засвидетельствовать наличие опасных условий и после уведомления поместить арендную плату на хранение третьей стороне. (Это очень специализированный раздел, перед его применением проконсультируйтесь у юриста).

Примечание: арендодатель не может принимать ответные меры против арендатора, пользующегося своими правами в соответствии с разделом о проведении ремонтных работ, см. «Обязательства арендодателя» выше.

ПРЕКРАЩЕНИЕ АРЕНДЫ

1. При ежемесячной аренде одна из сторон в письменной форме за 20 дней информирует вторую сторону о прекращении аренды.
2. Если заключен договор аренды с оговоренным сроком, аренда прекращается автоматически в последний день арендного периода без необходимости письменного уведомления одной из сторон. Однако стороны могут договориться о том, что арендатор или арендодатель должен уведомить о своем намерении продолжать или прекратить аренду. В редких случаях аренда с оговоренным сроком может стать ежемесячной арендой, однако это должно быть отражено в соответствующем договоре.

3. Арендодатель может досрочно разорвать договор аренды в следующих случаях:

- Отказ от внесения арендной платы – внести оплату в 3- дней с момента получения письменного уведомления или освободить помещение.
- Отказ от исправления нарушенной статьи договора ежемесячной аренды или аренды с оговоренным сроком – выполнить условие в течение 10 дней с момента получения письменного уведомления или освободить помещение.
- Порча имущества, нарушение общественного порядка, занятие нелегальной предпринимательской деятельностью или участие в деятельности, связанной с наркотиками – выполнить условие в течение 3 дней с момента получения письменного уведомления.

4. Арендатор, его/ее супруг или находящийся на его попечении член семьи, который является военнослужащим может прекратить действие договора менее чем за 20 дней после получения уведомления, если он получил приказ о переводе по службе или отправиться в район проведения боевой задачи, что не дает возможности ожидать 20-дневный период. Арендатор должен показать арендодателю приказ о переводе или отправки в район боевых действий в течение (семи) 7 дней после получения такого документа.

ВЫСЕЛЕНИЕ/НЕЗАКОННОЕ УДЕРЖАНИЕ ИМУЩЕСТВА

Ни при каких обстоятельствах арендатор не может быть выселен из помещения до выполнения следующих условий (задержание, отключение коммунальных услуг, арест имущества арендатора и т.п. считаются незаконными):

- Если арендатор отказывается выезжать после окончания договора, арендодатель может подать судебный иск, именуемый «незаконное удержание имущества», чтобы выселить арендатора.
- Арендатор должен явиться в суд для защиты его/ее прав. Если решение суда будет принято в пользу арендодателя, шериф получит распоряжение выселить арендатора, если он/она не съедут добровольно.

НЕОБХОДИМОЕ ПРИМЕЧАНИЕ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ.

Арендодатели должны предоставить арендаторам всю информацию, поступившую или утвержденную департаментом здравоохранения и предупреждающую об угрозе здоровья ввиду наличия плесени и информацию по борьбе с ней. Информация в письменном виде может быть передана арендатору лично либо помещена на видном месте в помещении.

Все договора аренды должны содержать статью информирующую арендатора о лицах совершивших преступления сексуального характера.

ПРИМЕЧАНИЕ ДЛЯ АРЕНДАТОРА:

ИНФОРМАЦИЯ О ЛИЦАХ, СОВЕРШИВШИХ ПРЕСТУПЛЕНИЯ СЕКСУАЛЬНОГО ХАРАКТЕРА, МОЖЕТ БЫТЬ ПОЛУЧЕНА В МЕСТНЫХ ОРГАНАХ ПРАВОПОРЯДКА. ЦЕЛЬ ДАННОГО ПРИМЕЧАНИЯ ЗАКЛЮЧАЕТСЯ ТОЛЬКО В ИНФОРМИРОВАНИИ О МЕСТАХ. ПОЛУЧЕНИЯ ДАННОЙ ИНФОРМАЦИИ И НЕ УКАЗЫВАЕТ НА НАЛИЧИЕ ЛИЦ, СОВЕРШИВШИХ ПОДОБНЫЕ ПРЕСТУПЛЕНИЯ.

НАДЕЛЖЕАЩЕЕ ПИСЬМЕННОЕ УВЕДОМЛЕНИЕ.

Надлежащее письменное уведомление должно содержать адрес арендуемого помещения и его доставка должна осуществляться лично либо заказным письмом с уведомлением о прочтении. Копия уведомления также может быть выслана обычным почтовым отправлением. Одна из копий данного документа должна быть оставлена для личного пользования.

УСЛУГИ ПО УРЕГУЛИРОВАНИЮ СПОРОВ

Вместо обращения в суд центр урегулирования споров предлагает арендаторам и арендодателям услуги по содействию в разрешении возникающих у них споров.

Для получения дальнейшей информации об этих или других услугах, пожалуйста, позвоните по телефону:

425-339-1335 или 1-800-280-4770