



SB 5160 - Нове керівництво

Визначення

Дії щодо незаконного арешту власності: процес виселення орендарів, які не платять орендну плату або порушують умови договору оренди. Орендодавець повинен слідувати цьому юридичному процесу, щоб звернутися до суду з проханням відновити його право на володіння орендованим житлом.

Захист інтересів орендарів

Для орендарів:

Ці заходи захисту поширюються на:

- Орендарів, які захищені Residential Landlord-Tenant Act (Законом про власника-орендодавця і орендаря)
- Орендарів мобільних будинків
- Осіб, які проживали у тимчасових помешканнях, таких як готель, мотель або наметове містечко:
 - Протягом 30 днів або більше до 1 березня 2020 року; або
 - Більше ніж 30 днів після 1 березня 2020 року, якщо тільки вони не отримають повідомлення про виселення за 7 днів.

Якщо ви не змогли оплатити оренду в період з 1 березня 2020 року по 30 грудня 2021 року:

- Ваш орендодавець не має права стягувати з вас плату за прострочення або інші платежі за невиплачену орендну плату протягом цього періоду часу; і
- Ваш орендодавець не має права повідомляти потенційному орендодавцю про те, що ви не платили за оренду або що проти вас був поданий позов про незаконне утримання, оскільки ви не платили за оренду протягом цього періоду часу.

Потенційний орендодавець не може посилаватися на те, що ви не платили орендну плату в період з 1 березня 2020 року по 30 грудня 2021 року під час розгляду вашої заяви на оренду.

Справжній чи майбутній орендодавець не має права відмовляти, перешкоджати подачі заяви або робити недоступним якесь знімне житло через вашу історію хвороби, включаючи попередній або поточний контакт або інфекцію COVID-19.

Справжній чи майбутній орендодавець не має права вимагати чи розглядати ваші медичні документи або історію хвороби, якщо тільки вони не потрібні для оцінки вашого запиту на розумне пристосування або розумну модифікацію.

Якщо орендодавець або потенційний орендодавець порушує вищевказані вимоги, ви можете подати на нього в суд за це порушення і змусити його оплатити ваші гонорари адвокатів та судові витрати.

Для орендодавців:

Ці заходи захисту поширюються на:

- Орендарів, які захищені Residential Landlord-Tenant Act
- Орендарів мобільних будинків
- Осіб, які проживали у тимчасових помешканнях, таких як готель, мотель або наметове містечко:
 - Протягом 30 днів або більше до 1 березня 2020 року; або
 - Більше ніж 30 днів після 1 березня 2020 року, якщо тільки вони не отримають повідомлення про виселення за 7 днів.

Якщо орендар не зміг оплатити оренду в період з 1 березня 2020 року по 30 грудня 2021 року:

- Ви не можете стягувати плату за прострочення або інші платежі за неоплачену оренду протягом цього періоду часу; і
- Ви не маєте права повідомляти потенційному орендодавцю, що орендар не сплачував орендну плату або що ви подали позов про незаконне утримання, тому що орендар не сплачував орендну плату протягом цього періоду часу.

При розгляді заяви на оренду ви не можете посилалися на те, що потенційний орендар не сплачував орендну плату в період з 1 березня 2020 року по 30 грудня 2021 року.

Ви не маєте права відмовляти, перешкоджати подачі заяви або робити недоступною будь-яку орендовану квартиру через історію хвороби нинішнього або потенційного орендаря, включаючи попередній або поточний контакт або інфекцію COVID-19.

Ви не маєте права вимагати чи розглядати медичні записи або історію хвороби орендаря або потенційного орендаря, якщо це не потрібно для оцінки його запиту на розумне пристосування або розумну модифікацію.

Якщо ви порушите вищевказані вимоги, ваш орендар або потенційний орендар може подати на вас до суду за це порушення і змусити вас оплатити гонорари адвокатів та судові витрати.

План відшкодування

Для орендарів:

План відшкодування доступний для:

- Орендарів, які захищені Residential Landlord-Tenant Act
- Орендарів мобільних будинків
- Осіб, які проживали у тимчасових помешканнях, таких як готель, мотель або наметове містечко:
 - Протягом 30 днів або більше до 1 березня 2020 року; або
 - Більше ніж 30 днів після 1 березня 2020 року, якщо тільки вони не отримають повідомлення про виселення за 7 днів.

Якщо у вас залишилася неоплачена орендна плата, нарахована в період з 1 березня 2020 року по 30 грудня 2021 року, вашу орендодавця повинен запропонувати вам розумний графік погашення несплаченої орендної плати. Щоб графік погашення вважався розумним, ваші щомісячні платежі за планом відшкодування не можуть становити більше однієї третини від щомісячних орендних платежів в той час, коли ви були не в змозі платити. Наприклад, якщо під час пандемії, коли ви не могли платити, ваша орендна плата складала 1 500 доларів на місяць, вам не можуть запропонувати план відшкодування, згідно з яким ви повинні платити більше 500 доларів на місяць (1/3 від щомісячної орендної плати), щоб надолужити згаяне.

Якщо ви не приймете умови розумного плану відшкодування заборгованості протягом 14 днів, ваш домовласник може почати судовий розгляд з метою вашого виселення (так званий unlawful detainer action (позов про незаконне утримання)). Справи щодо незаконного арешту власності вимагають спеціального судового процесу і можуть швидко просуватися по судовій системі. У деяких округах Eviction Resolution Pilot Program (пілотна програма з дозволу виселення у вищестоящому суді) вимагає, щоб ваш домовласник вжив заходів по досягненню угоди з вами щодо повернення несплаченої орендної плати, перш ніж домовласник зможе подати проти вас позов про незаконне утримання.

План відшкодування повинен:

- Не вимагати оплати до закінчення 30 днів після того, як план буде вам запропонований;
- Покривати тільки орендну плату, але не штрафи за прострочення, гонорари адвокатів або будь-які інші збори і платежі;
- Допускати платежі з будь-якого джерела доходу, або від некомерційних організацій, церков або релігійних організацій, або урядових організацій; і
- Не бути обумовленим:
 - Дотриманням вами умов договору оренди;
 - Оплатою вами гонорарів адвокатів, судових витрат або інших витрат, пов'язаних з судовим розглядом, в разі невиконання вами зобов'язань за договором оренди;
 - Вимогою, щоб ви подали заяву на отримання державної допомоги або надали докази того, що ви отримуєте або отримували державну допомогу; або
 - Відмовою від права на отримання повідомлення про виселення, а також повідомлення і можливості відповісти на позов про незаконне утримання, перш ніж ваш домовласник зможе отримати наказ про вашому виселення (званий судовим наказом).

Якщо ви не сплачуєте орендну плату за планом відшкодування, ваш домовласник може звернутися за відшкодуванням витрат в рамках Landlord Mitigation Program (Програми пом'якшення відповідальності домовласників) (див. Нижню частину

цієї сторінки) або подати позов про незаконне утримання, з урахуванням всіх вимог, передбачених Eviction Resolution Pilot Program (см. стр. 4).

Якщо є кошти на допомогу в оренді від федеральної, державної, місцевої, приватної або некомерційної програми, ви і ваш орендодавець можете продовжувати шукати допомогу в оренді, щоб зменшити або усунути неоплачений залишок орендної плати.

При розгляді дії щодо незаконного арешту власності, суд повинен розглянути ваші обставини, включаючи зниження доходів або збільшення витрат у зв'язку з COVID-19, а також запропоновані умови плану погашення.

Якщо ваш домовласник не запропонує вам план відшкодування, як описано тут, ви можете використовувати це в якості захисту в суді, якщо ваш домовласник подасть позов про виселення вас за несплату орендної плати, і суддя може зупинити виселення.

Для орендодавців:

План відшкодування доступний для:

- Орендарів, які захищені Residential Landlord-Tenant Act
- Орендарів мобільних будинків
- Осіб, які проживали у тимчасових помешканнях, таких як готель, мотель або наметове містечко:
 - Протягом 30 днів або більше до 1 березня 2020 року; або
 - Більше ніж 30 днів після 1 березня 2020 року, якщо тільки вони не отримають повідомлення про виселення за 7 днів.

Якщо у орендаря залишилася неоплачена орендна плата, нарахована в період з 1 березня 2020 року по 30 грудня 2021 року ви повинні запропонувати йому розумний графік погашення несплаченої орендної плати. Щоб графік погашення вважався розумним, щомісячні платежі за планом відшкодування не можуть становити більше однієї третини від щомісячної орендної плати орендаря на момент, коли він був не в змозі платити. Наприклад, орендарю, чия орендна плата становила 1500 доларів на місяць під час пандемії, коли він був не в змозі платити, не може бути запропонований план відшкодування, який вимагає від нього виплачувати більше 500 доларів на місяць (1/3 від щомісячної орендної плати), щоб надолужити згаяне.

Якщо орендар не погоджується з умовами розумного плану погашення заборгованості протягом 14 днів, ви можете почати судовий процес у його виселенню (це називається позовом про незаконне утримання). У деяких округах Eviction Resolution Pilot Program вимагає, щоб ви зробили кроки по досягненню угоди з орендарем щодо повернення несплаченої орендної плати, перш ніж ви зможете подати проти нього позов про незаконне утримання (див. стор. 4).

План відшкодування повинен:

- Не вимагати оплати до закінчення 30 днів після того, як план буде запропонований орендарю;
- Покривати тільки орендну плату, але не штрафи за прострочення, гонорари адвокатів або будь-які інші збори і платежі;
- Допускати платежі з будь-якого джерела доходу, або від некомерційних організацій, церков або релігійних організацій, або урядових організацій; і
- Не бути обумовленим:
 - Дотриманням орендарем умов договору оренди;
 - Оплатою орендарем гонорарів адвокатів, судових витрат або інших витрат, пов'язаних з судовим розглядом, в разі невиконання ним умов договору оренди;
 - Вимогою, щоб орендар подав заяву на отримання державної допомоги або надав докази того, що він отримує або отримував державну допомогу; або
 - Відмовою від права орендаря на отримання повідомлення про виселення, а також повідомлення і можливості відповісти на позов про незаконне утримання, перш ніж ви зможете отримати наказ про виселення проти нього (званий приписом про повернення).

Landlord Mitigation Program (LMP, Програма пом'якшення наслідків для орендодавців): (<https://www.commerce.wa.gov/serving-communities/homelessness/landlord-fund-programs/landlord-mitigation-program/>)

Department of Commerce (Міністерство торгівлі) надає інформацію про свою LMP на своєму веб-сайті. SB 5160 додав формулювання, яка розширює сферу застосування LMP, як коротко описано на наступній сторінці:

Орендодавці можуть зажадати від LMP відшкодування до \$ 15 000 несплачені лізингові платежі нарахованої в період з 1 березня 2020 року по 30 грудня 2021 роки, якщо:

- Орендар добровільно звільнив житло або відмовився від нього (але не через незаконне утримання), а також має низький дохід, обмежені ресурси або зазнає труднощів; або

- Орендар не виконує план відшкодування, описаний вище, термін оренди не закінчився на момент або відшкодування.

Орендодавці, які отримують відшкодування від LMP, не можуть подавати судові позови або стягувати з орендаря збитки або несплачену орендну плату.

Eviction Resolution Pilot Program (ERPP)

SB 5160 стверджує Eviction Resolution Pilot Program у вищестоящому суді діючу в даний час в шести округах: Кларк, Кінг, Пірс, Снохомиш, Спокан і Терстон. ERPP у вищестоящому суді вимагає, щоб орендодавці зробили зусилля по досягненню угоди з орендарями про план погашення несплаченої орендної плати шляхом прямих переговорів, примирення або посередництва через окружний Dispute Resolution Center (Центр вирішення спорів) до того, як їм буде дозволено подати позов про незаконне утримання за несплату орендної плати. Хоча в даний час ERPP діє в шести пілотних округах, перерахованих вище, SB 5160 вимагає від Administrative Office of the Courts (Адміністративного управління судів) укласти контракт з центрами вирішення спорів в кожному окрузі, який створить ERPP.

Попередній огляд програми можна знайти тут: <https://www.courts.wa.gov/newsinfo/content/Eviction%20Resolution%20Program%20Overview.pdf>

Згідно ERPP, орендодавець повинен:

- Надати орендарю повідомлення про ERPP. Орендодавець повинен зберегти доказ вручення або надсилання повідомлення поштою.
- Додати в повідомлення наступну інформацію:
 - Контактну інформацію місцевого центру вирішення спорів;
 - Контактну інформацію проекту житлового правосуддя округу або організації штату, що надає послуги щодо захисту житлових прав мешканців з низьким рівнем доходу, заяву про те, що повідомлення є на кількох мовах на нашому веб-сайті [тут](#);
 - Контактну інформацію орендодавця, адвоката орендодавця, якщо такий є, і орендаря; і
 - Заяву про те, що відсутність відповіді протягом 14 днів може призвести до подачі в суд позову про незаконне утримання.
- Потім орендодавець повинен направити копії повідомлень в місцевий центр вирішення спорів і отримати сертифікат учасника, перш ніж подавати позов про незаконне утримання на слухання до суду.

Право на представництво адвокатом

Суд повинен призначити адвоката для представлення інтересів незаможних мешканців в процесі незаконного утримання, за умови наявності фінансування. Незаможний орендар - це людина, яка отримує такі види державної допомоги або має річний дохід після сплати податків в розмірі 200 або менше відсотків від встановленого федеральним законом рівня бідності:

- Temporary Assistance for Needy Families (TANF, "Програма надання тимчасової допомоги сім'ям, які потребують допомоги")
- Допомоги по догляду за людьми похилого віку, сліпими або інвалідами
- Медичні послуги відповідно до RCW 74.09.035
- Грошова допомога для вагітних жінок
- Пільги для ветеранів, пов'язані з бідністю
- Талони на харчування або талони на харчування в електронному вигляді (EBT)
- Пільги по переселенню біженців
- Медична допомога
- Supplemental security income (SSI, Додатковий гарантований дохід)

При призначенні адвокатів для представництва інтересів малозабезпечених мешканців в розглядах про незаконне утримання пріоритет буде віддаватися малозабезпеченим мешканцям в округах, де відбувається найбільше виселень, а також малозабезпеченим мешканцям, які піддаються непропорційно високого ризику виселення. Штат оплачує вартість юридичних послуг, що надаються призначеним адвокатом.