

Залоговые депозиты

Узнайте об ограничениях, принятых в городе Портленд, относительно залоговых депозитов, о порядке учета этих средств, видах ремонта, которые могут и не могут быть оплачены, а также порядке ведения документации о состоянии жилья и составлении отчета о состоянии жилья.



Допустимые суммы

Максимально допустимая сумма залогового депозита зависит от того, требует ли арендодатель предоплаты арендной платы за последний месяц или нет.

Требуется ли предоплата арендной платы за последний месяц?

ДА. Залоговый депозит не может составлять более половины суммы арендной платы за один месяц.

НЕТ. Залоговый депозит не может превышать сумму арендной платы за один месяц.

Пример А

Требуется внесение арендной платы за последний месяц

Арендная плата за один месяц	1 200 долл.
Арендная плата за последний месяц	1 200 долл.
Залоговый депозит максимальная сумма	600 долл.
ИТОГО	3 000 долл.

Пример В

Внесения арендной платы за последний месяц не требуется

Арендная плата за один месяц	1 200 долл.
Арендная плата за последний месяц	0 долл.
Залоговый депозит максимальная сумма	1 200 долл.
ИТОГО	2 400 долл.

В случае условного удовлетворения заявления

Если арендодатель принимает заявление после условного одобрения¹, дополнительный залоговый депозит в размере до половины суммы месячной арендной платы может потребоваться в любом из приведенных выше сценариев.

По запросу арендатора дополнительная сумма может выплачиваться частями в течение до трех месяцев.

¹ См. правило 30.01.086 муниципального кодекса Портленда

Каким образом следует хранить залоговые депозиты?

- Залоговый депозит и предоплаченную арендную плату за последний месяц следует хранить на счете отдельно от средств арендодателя. Это может быть расчетный, сберегательный, денежный или доверительный счет клиента.
- Арендодатель должен положить средства на счет в течение двух недель с момента получения. Арендодатель должен указать название и адрес банковского учреждения в договоре аренды.
- По запросу арендатора арендодатель должен предоставить квитанцию об оплате и начисленных процентах (не чаще одного раза в год).
- В случае начисления процентов они должны быть выплачены арендатору при возврате депозита. Арендодатель имеет право вычесть до 5% начисленных процентов для оплаты административных расходов.

Какая сумма может взиматься в качестве оплаты ремонта?

Для того, чтобы стоимость предоставленных арендодателем приспособлений, приборов, оборудования или личного имущества могли быть обеспечены залоговым депозитом, **эти предметы должны быть подробно указаны в договоре аренды** вместе с их описанием и состоянием. Арендодатель должен сфотографировать любые визуальные повреждения, выходящие за рамки допустимого износа, и предоставить фотографии арендатору вместе с письменной отчетностью в соответствии с требованиями положений статьи 90.300 (12) Свода законов ORS. **Если арендодатель взимает с арендатора оплату расходов на труд в сумме, превышающей 200 долларов**, арендодатель должен предоставить документацию, подтверждающую необходимость этих затрат и соответствие обычным ставкам, используемым в регионе.



КОНТРОЛЬНЫЙ СПИСОК АРЕНДОДАТЕЛЯ

При заселении

- В рамках договора об аренде арендодатель должен указать подробное описание любых приспособлений, приборов, оборудования или личного имущества, предоставленных арендодателем, ремонт или замену которых арендодатель намеревается покрыть за счет залогового депозита, полученного от арендатора.
- В договоре аренды укажите название и адрес банковского учреждения, в котором будет храниться залоговый депозит и/или предоплата аренды за последний месяц.
- В течение двух недель после получения средств перечислите их на отдельный резервный счет.
- Предоставьте арендатору бланк документа о состоянии жилья при въезде.
- Арендодатель должен сфотографировать предметы, указанные в отчете о состоянии жилья, и предоставить фотографии и копию отчета о состоянии жилья арендатору.

В период проживания в единице жилья, снятой в аренду

- Если залоговый депозит используется для оплаты затрат на ремонт или замену, то арендодатель должен предоставить арендатору обновленный отчет о состоянии жилья в течение 15 дней после произведенного ремонта или замены. Замененные предметы должны быть отмечены вместе с состоянием этих предметов.
- Арендодатель может предоставить историю запросов на техническое обслуживание вместо обновленного отчета о состоянии жилья, если в запросе указана дата ремонта или замены; повреждение, которое было устранено или заменено; а также сумма средств, использованных из залогового депозита для ремонта или замены. Любые замененные предметы должны быть отмечены вместе с состоянием этих предметов.

При расторжении договора аренды

- В течение пяти дней после получения или предоставления уведомления о расторжении договора аренды предоставьте арендатору письменный отчет об истории уплаты аренды (до двух лет) с полностью заполненной историей аренды.
- В течение одной недели с момента расторжения договора аренды проведите заключительный осмотр вместе с арендатором. Поставьте арендатора в известность о запланированной инспекционной проверке не менее чем за 24 часа.
- Любые оставшиеся средства залогового депозита и начисленные проценты должны быть обязательно возвращены арендатору не позднее 31 дня после прекращения действия договора аренды.
- Включите письменное уведомление о правах в отношении залоговых депозитов и письменной отчетности в соответствии с положением статьи 90.300 (12) Свода законов ORS.

Как определяется состояние жилья при въезде и выезде?

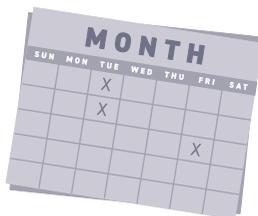
В документе о состоянии жилья определяется исходное состояние единицы жилья при въезде, в сравнении с которым арендодателю следует оценивать любые потребности в ремонте или замене, указанные в **заключительном осмотре**.

1 До даты начала аренды/при заселении

До даты начала аренды арендодатель должен приложить разумные усилия, чтобы назначить удобное время как для арендатора, так и для арендодателя, чтобы завершить осмотр и составить отчет об исходном состоянии, отметив (а) состояние всех приспособлений, приборов, оборудования и личного имущества, перечисленных в договоре аренды, (б) состояние арендованных помещений и (в) записи о любых существующих повреждениях. Если осмотр не завершен, арендодатель должен заполнить отчет о состоянии жилья и сфотографировать предметы, указанные в отчете о состоянии жилья. Они должны быть предоставлены арендатору в день начала аренды.

Арендатору дается семь дней от начала срока аренды на заполнение и предоставление приложения к документу о состоянии жилья арендодателю с указанием любых дополнительных повреждений в единице жилья. При отсутствии разногласий для установления исходного состояния будет использоваться приложение к отчету о состоянии жилья. Арендодателю дается семь дней на то, чтобы оспорить приложение к отчету о состоянии жилья в письменной форме. В случае наличия разногласий арендодатель должен сохранить как отчет о состоянии жилья, так и приложение к отчету о состоянии жилья.

Если арендатор не заполнит и не отправит приложение к отчету о состоянии жилья в течение первых семи дней аренды, то отчет о состоянии жилья арендодателя становится окончательным.



2 В период проживания в единице жилья, снятой в аренду

Арендодателю следует обновить отчет о состоянии жилья, чтобы отразить весь ремонт и замены, влияющие на состояние единицы жилья в течение срока действия договора аренды, и предоставить обновленный отчет о состоянии жилья арендатору. Арендодатель может предоставить историю запросов на техническое обслуживание вместо обновленного отчета о состоянии жилья при условии, что он соответствует требованиям, перечисленным в постоянном административном правиле.

3 При расторжении договора аренды

В течение пяти дней после получения или предоставления уведомления о расторжении аренды арендодатель обязан предоставить арендатору письменный отчет об истории уплаты аренды (до двух лет) с полностью заполненной **историей аренды**.

В течение одной недели с момента расторжения договора арендодатель обязан провести **окончательный осмотр** и проверку квартиры вместе с арендатором (или представителем арендатора), чтобы задокументировать любые повреждения, выходящие за рамки обычного износа, которые не указаны в отчете о состоянии жилья.

Арендатор может по своему усмотрению присутствовать во время заключительного осмотра. Арендодатель должен уведомить арендатора о дате и времени осмотра как минимум за 24 часа.

Арендодатель обязан подготовить подробное описание любого ремонта, сопоставляя записи с детальным описанием в договоре аренды. Арендодатель обязан задокументировать любые визуальные повреждения, выходящие за рамки допустимого износа, вместе с фотографиями, и предоставить их арендатору вместе с письменной отчетностью в соответствии с требованиями положений статьи 90.300 (12) Свода законов ORS.



Несоблюдение условий

Арендодатель, не выполнивший какое-либо из этих требований, несет ответственность перед арендатором в размере 250 долларов за нарушение плюс возмещение фактического ущерба, а также за оплату уместных гонораров юристу и расходов.

Какие расходы могут быть оплачены залоговым депозитом?

Допускается

- Ремонт и замена приспособлений, приборов, оборудования или личного имущества, **перечисленных в договоре аренды**, если неисправность или повреждение вызваны действием или бездействием арендатора.
- Фактические, разумно понесенные затраты на ремонт единицы жилья для приведения её в надлежащее состояние на момент начала сдачи в аренду

Не допускается

- Плановое техническое обслуживание
- Обычный износ
- Замена приборов или приспособлений, которые вышли из строя или получили повреждения, не вызванные действием или бездействием арендатора.
- Ремонт или замена ранее существовавших поврежденных или неисправных приборов, приспособлений, оборудования или имущества, как указано в обязательном документе о состоянии жилья при въезде в него.
- Любые расходы, которые возмещаются арендодателем за страхование имущества или полное страхование гражданской ответственности, либо по гарантии
- Ремонт или замена полов (кроме случаев, когда они вызваны **избыточным износом**, и ограничиваются затратами, связанными исключительно с отдельной поврежденной частью)
- Внутренняя покраска (за исключением ремонта конкретных повреждений, причиненных арендатором избыточным износом) или перекраска стен, которые были окрашены без разрешения

Поиск документов и формуляров в Интернете



Бланк документа для описания истории аренды, административные правила, полный текст муниципального кодекса и многое другое можно найти по адресу: portland.gov/rso/security-deposits

У вас есть вопросы?

Если вы являетесь арендодателем или арендатором и у вас появились вопросы или опасения по поводу постановления о залоговом депозите, или если вы желаете получить общую информацию, свяжитесь с отделом по управлению недвижимостью, сдаваемой в аренду, жилищного управления города Портленд (PHB).

Служба поддержки отдела по управлению недвижимостью, сдаваемой в аренду

ТЕЛЕФОН
503-823-1303

АДРЕС ЭЛ. ПОЧТЫ
rentalservices@portlandoregon.gov

АДРЕС В ИНТЕРНЕТЕ
portland.gov/rso

АДРЕС ОТДЕЛЕНИЯ
1900 SW 4th Avenue, Suite 7007
Portland, Oregon 97201

ЧАСЫ ПРИЕМА ЗВОНКОВ И ЭЛ. ПОЧТЫ
Понедельник, среда, пятница
с 9:00 до 11:00 и с 13:00 до 16:00

Пожалуйста, свяжитесь со службой поддержки отдела RSO для получения информации о вариантах очной встречи.

Сотрудники отдела по управлению недвижимостью, сдаваемой в аренду, предоставят информацию о законах и правилах, действующих на территории города, а также направления к другим ресурсам и источникам информации. Там вы не получите юридического совета или рекомендаций относительно действия в той или иной ситуации.

Административные правила

Полное описание административных правил муниципального кодекса Портленда под номером 30.01.087 можно найти на веб-сайте: portland.gov/rso/security-deposits

! Все городские требования являются дополнением к требованиям штата; см. положения статьи 90.300 Свода законов ORS.

published August 2022
NOT30.01.087.BRC.V2
VED: 1AUG2022

