

# ДОМОВЛАДЕЛЕЦ – КВАРТИРОСЪЕМЩИК

## ПРАВА КВАРТИРОСЪЕМЩИКА: ГАРАНТИЙНЫЙ ДЕПОЗИТ



您有权利对一个自由口译员。 *(Chinese)*

Koj muaj txoj cais yuav ib tus neeg txhais lus Hmoob rau koj. *(Hmong)*

May karapatan kang magkaroon ng tag-ugnay na walang bayad.  
*(Tagalog)*

© *Legal Services of Northern California*  
*Юридические услуги в Северной Калифорнии*  
*(май 2007 г.)*

# ПРАВА КВАРТИРОСЪЕМЩИКА: ГАРАНТИЙНЫЙ ДЕПОЗИТ



## ОГЛАВЛЕНИЕ

Стр.

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	3
<b>ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ</b> .....	4
Что такое гарантийный депозит? .....	4
Какую сумму гарантийного депозита может потребовать домовладелец? .....	4
Как насчет «квартплаты за последний месяц»? .....	4
Как избежать взимания незаконного или чрезмерного депозита? .....	5
Какие депозиты могут быть возмещены? .....	5
Как насчет сбора за проверку заявления и кредитной истории? .....	5
Как насчет начисления процентов на мой депозит? .....	5
Что я должен сделать перед въездом в квартиру, чтобы защитить мой депозит? .....	5
Что произойдет с моим гарантийным депозитом, если съемная квартира будет продана? .....	6
Может ли новый домовладелец увеличить сумму моего гарантийного депозита? .....	6
Могу ли я вычесть сумму гарантийного депозита из моей квартплаты за последний месяц? .....	7
Как обеспечить возврат всего моего депозита при выезде? .....	7-8
Что домовладелец может удержать из гарантийного депозита? .....	9
Что если я думаю, что домовладелец удержал слишком много денег за ремонт? .....	9
Когда я должен получить возврат гарантийного депозита? .....	10
Что делать, если домовладелец не вернет мой депозит? .....	10-11
Что если меня выселили, а я заплатил депозит? .....	11
<b>СОВЕТЫ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЛНОГО ВОЗВРАТА ДЕПОЗИТА</b> .....	12
<b>ОБРАЗЦЫ ПИСЬМЕННЫХ ТРЕБОВАНИЙ</b> .....	13-16
<b>КОНТРОЛЬНЫЙ СПИСОК ИНВЕНТАРЯ</b> .....	17-20

## ВВЕДЕНИЕ

Вы, вероятно, заплатили большую сумму денег своему домовладельцу, чтобы въехать в вашу съемную квартиру. За исключением квартирной платы за первый месяц, в соответствии с законом этот первоначальный платеж рассматривается как *гарантийный депозит, как бы не называл его домовладелец*. Это – *ваши деньги*, которые должны быть возвращены вам после выезда из квартиры, за вычетом только лишь разумных сумм за уборку, ремонт для устранения нанесенных вами повреждений и задолженности по квартплате. В соответствии с законом домовладелец также обязан согласиться на проведение «исходной инспекции» перед выездом, и может удерживать ваш депозит только по некоторым конкретным причинам.

Если вы принимали меры для своей защиты, описанные в данном пакете документации, и у домовладельца нет законных оснований на удержание вашего депозита, то вы имеете законное право потребовать возмещения вашего депозита не позже, чем через **21 день** после освобождения снимаемого дома или квартиры. Закон штата в отношении гарантийных депозитов изложен в Гражданском кодексе штата Калифорния (раздел 1950.5).

Приведенная ниже информация может оказаться полезной для истребования вашего гарантийного депозита у домовладельца. Если после соблюдения рекомендаций, приведенных в данном пакете документации, у вас появятся дополнительные вопросы, просим связаться с нашим офисом по тел.: \_\_\_\_\_.



# ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

## ВОПРОС: ЧТО ТАКОЕ ГАРАНТИЙНЫЙ ДЕПОЗИТ?

**Ответ:** Перед тем как въехать в дом или съемную квартиру, квартиросъемщики часто должны по требованию домовладельца внести какой-либо депозит или заплатить авансом квартплату (rent) за последний месяц проживания, или же сделать и то, и другое. Для описания различных типов депозитов используются различные наименования: например, они могут называться гарантийными депозитами (security deposit), залогом за уборку (cleaning deposit), задатком (holding deposit) и прочими различными «специальными сборами» (special fee), например, за ключи, ковролин, огнетушители и домашних животных. Независимо от того, как называется такой депозит, **все сборы и платежи, полученные домовладельцем в начале периода сдачи квартиры (кроме сбора за проверку кредитной истории заявителя, а также квартирной платы за последний месяц), считаются частью гарантийного депозита.** Если назначение этих денег заключается в защите домовладельца от невыполнения ваших обязанностей по уходу за жильем или по уплате квартплаты, это является гарантийным депозитом.

Перед уплатой любого гарантийного депозита домовладельцу вы должны спросить у него о назначении этих денег, а также о правилах и порядке возврата этих депонированных денег. И независимо от того, что потребует ваш домовладелец, вы во всех случаях должны попытаться договориться о снижении суммы депозита.

## ВОПРОС: КАКУЮ СУММУ ГАРАНТИЙНОГО ДЕПОЗИТА МОЖЕТ ПОТРЕБОВАТЬ ДОМОВЛАДЕЛЕЦ?

**Ответ:** Независимо от того, как это называет домовладелец – депозит или сбор, он не может требовать от вас больше суммы квартплаты за два месяца (за жилые помещения без мебели) или больше суммы квартплаты за три месяца (за меблированные жилые помещения). Эти суммы *не включают* квартплату за первый или последний месяц.

В случае депозита за меблированное помещение слово «меблированное» означает наличие основной мебели, необходимой для проживания в таком помещении. Это включает, в частности, диван или стулья для гостиной, кровать в каждой спальне и стол со стульями для приема пищи. При сдаче меблированных помещений должны быть предусмотрены холодильник и плита.

**Как насчет «квартплаты за последний месяц»?** Владелец вправе потребовать, чтобы вы перед въездом в квартиру заплатили квартплату за последний месяц. Плата за последний месяц **не** считается частью гарантийного депозита. Если вы должны будете оплатить квартплату за последний месяц, то вам следует получить от домовладельца датированную и подписанную квитанцию и сохранить ее в своем архиве.

**ПРИМЕР ДЕПОЗИТА:** Если ваша квартплата составляет 1000 долларов в месяц, то максимальный гарантийный депозит за **немеблированную** квартиру составляет 2000 долларов. При въезде вам придется заплатить 3000 долларов (депозит и плата за первый месяц) или 4000 долларов, если домовладелец потребует квартплату за первый и последний месяц. В этом же примере, если бы квартира была меблированной, то максимальная сумма депозита составила бы 3000 долларов. Поэтому максимальная стоимость въезда составила бы 4000 долларов (включая квартплату за 1-й месяц) или 5000 долларов (квартплата за 1-й и последний месяцы плюс депозит).

## **ВОПРОС: КАК ИЗБЕЖАТЬ ВЗИМАНИЯ НЕЗАКОННОГО ИЛИ ЧРЕЗМЕРНОГО ДЕПОЗИТА?**

**Ответ:** Если домовладелец требует уплатить сбор, представляющийся завышенным, вежливо спросите, за что взимается этот сбор. Если это называется «сбор» (fee) и по словам домовладельца не относится к гарантийному депозиту, то вы можете упомянуть о том, что по законам Калифорнии предельная сумма депозитов не может превышать квартплату за два месяца. Если домовладелец настаивает на уплате суммы, превышающей квартплату за два месяца, прежде чем разрешить вам въехать в квартиру, то это может служить предупреждением о том, с каким типом владельца вам придется иметь дело. Задайте себе вопрос: действительно ли вы хотите въехать в эту квартиру, если ваши отношения с домовладельцем начинаются на такой неприятной ноте?

## **ВОПРОС: КАКИЕ ДЕПОЗИТЫ МОГУТ БЫТЬ ВОЗМЕЩЕНЫ?**

**Ответ:** *Все депозиты, выплаченные вами домовладельцу, являются возмещаемыми.* Не существует такого понятия как «безвозвратный гарантийный депозит». Не имеет значения, как домовладелец называет эти деньги – депозитом за ключи, сбором за уборку, сбором за въезд, сбором за ковролин, плата за заключение сделки, квартплата за последний месяц и т. п., так как ***все выплаченные вами деньги, кроме квартплаты за первый месяц, могут подлежать возмещению.*** Даже если вы подпишете договор о съеме квартиры, в котором имеется раздел в отношении «безвозвратного» депозита, вы все равно имеете право на возмещение гарантийного депозита, поскольку такой раздел не имеет законной силы.

***Как насчет сбора за проверку заявления и кредитной истории?*** В соответствии с законами штата плата за проверку кредитной истории или заявления не является частью платы за въезд и поэтому может быть безвозвратной, если только эта плата не была взыскана неправомерно. Примером неправомерного взыскания является тот случай, когда домовладелец принимает заявление и плату за него, хотя он знает (или должен знать) о том, что в данное время фактически не имеется свободных квартир для сдачи или таких квартир не будет в наличии в течение обозримого времени.

***Как насчет начисления процентов на мой депозит?*** Гарантийный депозит – это ваши деньги и он не должен смешиваться с личными деньгами домовладельца. Однако закон штата не требует, чтобы домовладелец выплачивал проценты на хранящийся у него гарантийный депозит, *если* это не требуется местными положениями о контроле за квартирной платой, или не указано в самом договоре о съеме квартиры. Поскольку во всех городах округа \_\_\_\_\_ контроль за квартплатой не предусмотрен, просмотрите ваш договор о съеме квартиры, чтобы узнать, имеете ли вы право на получение процентов на ваш депозит.

## **ВОПРОС: ЧТО Я ДОЛЖЕН СДЕЛАТЬ ПЕРЕД ВЪЕЗДОМ В КВАРТИРУ, ЧТОБЫ ЗАЩИТИТЬ МОЙ ДЕПОЗИТ?**

**Ответ:** Вы вместе с домовладельцем должны обойти и проверить квартиру, когда вы будете въезжать в нее, и заполнить контрольный список с описанием состояния помещений. Такая проверка при въезде может проводиться в присутствии домовладельца или без него. Обычно бывает желательно, чтобы домовладелец присутствовал во время проверки и также подписал контрольный список. ***Вы можете использовать образец контрольного списка, приведенный на стр. 17 – 18 данного пакета документации.***

Затем, когда вы будете съезжать с квартиры, вы вместе с домовладельцем можете обойти съемную квартиру с тем же самым списком и отметить в нем любые изменения.

При въезде в квартиру следует принимать некоторые нижеописанные основные меры предосторожности. Многим квартиросъемщикам для возвращения своего депозита приходится обращаться в Суд малых исков. Принятие этих мер поможет вам получить доказательственные материалы, которые вам потребуются там.

- Получите квитанцию за свой депозит с постатейной разбивкой. В квитанции должна быть указана каждая позиция (например, депозит за домашних животных – 300 долларов, квартплата за последний месяц – 1000 долларов, сбор за уборку – 250 долларов и т. п.).
- При въезде необходимо провести тщательную инвентаризацию помещений. Образец контрольного списка приведен на страницах 19 – 20 данного пакета документации. Запишите описания любых существующих повреждений, проверьте все бытовые приборы, чтобы убедиться в их исправной работе. Попросите домовладельца подписать и датировать эту инвентарную ведомость, и сохраните у себя ее копию. (Если домовладелец не подпишет эту ведомость, то отправьте ее по почте в его адрес с датированным сопроводительным письмом, в котором указывается, что именно вы посылаете. Сохраните копию.). Фотографии или видеосъемки, отражающие существующее состояние съемной квартиры, также могут оказаться полезными впоследствии.

### **ВОПРОС: ЧТО ПРОИЗОЙДЕТ С МОИМ ГАРАНТИЙНЫМ ДЕПОЗИТОМ, ЕСЛИ СЪЕМНАЯ КВАРТИРА БУДЕТ ПРОДАНА**

**Ответ:** Если ваш домовладелец продаст съемную квартиру, в которой вы живете, то ваш депозит, вероятно, будет передан новому владельцу, который и будет отвечать за этот депозит. У вас сохранятся те же права, которые вы имели в отношении старого владельца, и вы не должны выплачивать никаких новых или дополнительных депозитов. Домовладелец обязан письменно сообщить вам о передаче собственности новому владельцу и указать гарантийные депозиты, которые были прямо переданы новому владельцу.

Если однако, в течение разумного периода времени, ваш старый домовладелец уведомит вас (почтовым отправлением первого класса или посредством вручения копии) о фамилии и адресе нового домовладельца и вернет вам ваш депозит, то вероятно вам потребуется заплатить новый депозит новому владельцу. Ваш старый домовладелец должен представить постатейный письменный отчет, если он решит удержать какую-либо сумму из вашего депозита перед возвращением вам оставшейся суммы.

Если ваш старый домовладелец не переведет ваш депозит новому домовладельцу и не вернет его вам, то в соответствии с законом и старый и новый домовладельцы будут нести ответственность перед вами за ваш депозит. *Даже если новый домовладелец не сможет найти старого домовладельца или ваш первоначальный депозит, он тем не менее обязан по закону вернуть все гарантийные депозиты (после любых правомерных вычетов), когда вы будете съезжать.*

*Может ли новый домовладелец увеличить сумму моего гарантийного депозита?*  
Этот зависит от типа договора о съеме квартиры. Если вы заключили арендный договор, то новый домовладелец не может увеличивать сумму вашего депозита, если это прямо не

разрешено арендным договором. Если вы снимаете квартиру ежемесячно, то новый домовладелец может увеличить сумму депозита, но только после заблаговременного письменного уведомления. В любом случае, после такого увеличения общая сумма гарантийного депозита не может превышать суммы двухмесячной квартплаты за немеблированную квартиру или трехмесячной квартплаты за меблированную квартиру.

*Это означает, что вам необходимо хранить копии вашего договора о съеме квартиры и расписку в получении вашего гарантийного депозита.* Эти документы могут потребоваться, чтобы доказать тот факт, что вы уплатили гарантийный депозит, уточнить его сумму и определить, имеет ли домовладелец право на удержание каких-либо сумм из вашего депозита.

### **ВОПРОС: МОГУ ЛИ Я ВЫЧЕСТЬ СУММУ ГАРАНТИЙНОГО ДЕПОЗИТА ИЗ МОЕЙ КВАРТПЛАТЫ ЗА ПОСЛЕДНИЙ МЕСЯЦ?**

**Ответ:** Нет. Даже если сумма депозита равна квартплате за последний месяц или превышает ее, вы **не** можете вычитать сумму гарантийного депозита из квартплаты за последний месяц. Ваш гарантийный депозит **не** является частью вашей квартирной платы, и вы не можете предполагать, что домовладелец использует гарантийный депозит в качестве квартплаты за ваш последний месяц.

**Исключение:** Если ваш гарантийный депозит полностью или частично назывался «квартплатой за последний месяц» в вашем арендном договоре или договоре о съеме квартиры, либо в квитанции о получении депозита, то вы можете использовать эту часть депозита для уплаты квартплаты за последний месяц.

### **ВОПРОС: КАК ОБЕСПЕЧИТЬ ВОЗВРАТ ВСЕГО МОЕГО ДЕПОЗИТА ПРИ ВЫЕЗДЕ?**

**Ответ:** Как и при въезде, вы можете принять те же базовые меры предосторожности, когда вы будете выезжать из квартиры. Чтобы получить право на возврат полной суммы депозита, вы должны принять определенные меры. Ниже описываются требуемые шаги:

#### **1. Направьте надлежащее письменное извещение о вашем выезде из квартиры**

Когда вы примете решение о вашем выезде из квартиры, вы должны направить домовладельцу надлежащее извещение *в письменной форме*. В этом извещении следует указать, что вы намерены выехать из квартиры, и сообщить планируемую дату выезда. Направьте это извещение домовладельцу заказным письмом с уведомлением о вручении (certified mail, return receipt requested).

Если вы выплачиваете квартплату раз в месяц, то вы должны представить *письменное* извещение, как минимум, за тридцать дней до выезда. Не забудьте проставить дату и подпись на этом извещении, и сохраните копию у себя.

#### **2. Требование о проведении «Первоначальной инспекции»**

По закону, в течение разумного периода времени после того, как вы направите домовладельцу или он направит вам извещение о выезде, домовладелец должен письменно уведомить вас о том, что вы имеете право потребовать провести «первоначальную инспекцию» квартиры перед выездом, и что вы имеете право присутствовать во время такой инспекции. После получения уведомления о вашем праве на первоначальную инспекцию, вы затем должны потребовать провести такую

инспекцию. (Если домовладелец не отправит вам требуемое уведомление, вы все равно можете письменно потребовать провести такую инспекцию).

Сохраните копию этого письменного требования в своем архиве. Инспекция должна быть проведена в течение последних двух недель вашего пребывания на квартире.

Если вы потребуете провести инспекцию, то домовладелец **обязан** провести вместе с вами такую инспекцию съемной квартиры. После первоначальной инспекции домовладелец должен представить вам постатейный письменный список предполагаемых удержаний из вашего гарантийного депозита.

Цель «первоначальной инспекции» состоит в том, чтобы дать вам возможность провести ремонт и (или) уборку квартиры, чтобы не удерживать из депозита деньги по этим пунктам. Домовладелец **обязан** разрешить вам устранить любые проблемы. Домовладелец может удерживать деньги из вашего депозита только за те проблемы, которые останутся после инспекции, или за повреждения, которые не будут обнаружены во время инспекции.

### **3. Помещения должны быть оставлены в чистом и неповрежденном состоянии**

Перед возвращением ключей от квартиры домовладельцу вы должны убрать помещение и устранить все повреждения, нанесенные вами, другими членами вашей семьи или гостями. Например, если вы оставили надписи мелом на стенах или пятна на ковролине, то домовладелец может вычесть стоимость очистки или ремонта из вашего депозита. Такое следует выполнить ремонт и (или) уборку в объеме, требуемом для устранения всех замечаний домовладельца, сделанных во время первоначальной инспекции.

### **4. Требование о проведении окончательной инспекции**

После того, как вы вывезете все свои вещи и проведете уборку помещений, предложите домовладельцу или управляющему вновь провести инспекцию съемной квартиры в вашем присутствии. Лучше всего потребовать проведения такой «выездной инспекции» в письменном виде. Опять-таки, сохраните у себя копию вашего требования о проведении выездной инспекции. Для дополнительной страховки вам также следует пригласить свидетеля (на которого вы можете полагаться) для присутствия во время инспекции. Предложите домовладельцу или управляющему представить вам письменный отчет или заполнить образец контрольного списка, приведенный на страницах 19 – 20 данного пакета документации, чтобы указать, как состояние помещений изменилось после вашего вселения.

Если у вас имеется фотоаппарат, то было бы неплохо сделать снимки съемной квартиры, чтобы показать, в каком состоянии вы ее оставили. Если вы не можете присутствовать во время проведения окончательной инспекции, то такие фотографии будут иметь решающее значение. Они будут являться единственным подтверждением того состояния, в котором съемная квартира находилась после вашего выезда, если вам позднее потребуются обратиться в суд с иском о возврате вашего депозита.

### **5. Вся квартплата должна быть полностью выплачена**

Если после выезда вы остаетесь должны домовладельцу какую-либо сумму квартирной платы, то домовладелец может удержать эту сумму из вашего депозита. Если сумма вашей задолженности превышает сумму депозита, то домовладелец может обратиться в суд с иском об истребовании с вас оставшейся суммы.

Домовладелец также может взыскать с вас квартирную плату за период до того момента, когда вы фактически вернули ему ключи. **Поэтому очень важно, чтобы после вашего полного выезда из квартиры вы вернули домовладельцу все ключи и получили датированную расписку в их получении, или же вернули ключи по почте с датированным и подписанным сопроводительным письмом, в котором сообщается, что вы освобождаете квартиру в этот день и возвращаете прилагаемые ключи.** Сохраните копию этого письма для своего архива. **Не забудьте информировать домовладельца о том адресе, куда он должен отправить депозит.** Отправьте эту информацию в письменном виде и сохраните у себя копию этого письма.

## **ВОПРОС: ЧТО ДОМОВЛАДЕЛЕЦ МОЖЕТ УДЕРЖАТЬ ИЗ ГАРАНТИЙНОГО ДЕПОЗИТА?**

**Ответ:** Закон штата Калифорния разрешает домовладельцу использовать гарантийный депозит в четырех случаях:

1. Для удержания задолженности по квартплате;
2. Для платы за уборку съемной квартиры после вашего выезда, если она не была оставлена в таком же чистом состоянии, в котором она находилась во время вашего вселения;
3. Для ремонта с целью устранения повреждений (кроме нормального износа), возникших в результате пренебрежения, неосторожности, происшествия или злоупотребления с вашей стороны или со стороны ваших гостей, **и**
4. Для уплаты других неуплаченных сборов, конкретно указанных в вашем договоре об аренде или съеме квартиры, таких как сборы за просрочку квартплаты, за возвращенный чек, за нарушение правил содержания животных, стоимость восстановления или замены мебели, обстановки или других предметов имущества (включая ключ, которые вы не вернете менеджменту), **кроме** нормального износа.

Домовладелец может удерживать из гарантийного депозита только такую сумму, которая реально потребуется для покрытия расходов по любому из вышеуказанных пунктов. Домовладелец **не может** использовать ваш депозит для устранения дефектов, которые существовали до вашего вселения или появились по причине нормального износа. «Нормальным износом» называется постепенное ухудшение или нормальное снижение качества помещений, происходящее с течением времени в результате повседневного пользования.

Если домовладелец примет решение об удержании какой-либо суммы из вашего гарантийного депозита, то в течение 21 дня с момента вашего выезда он должен представить вам: 1) постатейный письменный отчет о произведенных удержаниях, 2) в большинстве случаев – квитанции за услуги по ремонту или уборке, оплаченные домовладельцем, и 3) платежный документ на оставшуюся сумму.

**Что если я думаю, что домовладелец удержал слишком много денег за ремонт?** Помните, что не существует такого понятия, как автоматическая плата за выезд. Домовладелец должен подтвердить, что ремонт является необходимым и обоснованным, и что состояние, требующее ремонта, не обусловлено нормальным износом. Домовладелец обязан представить вам отчет с указанием конкретных удержаний, и в большинстве случаев он также должен представить вам квитанции или другие документы, подтверждающие, что он действительно понёс эти расходы. Тщательно рассмотрите все эти квитанции и прочие документы. Вы также можете получить сметные оценки от других независимых уборочных или

ремонтных служб, чтоб определить, являются ли взимаемые ими расценки сопоставимыми с суммой, удержанной из вашего депозита. Если вы считаете, что удержанная сумма завышена, то вы можете подать иск в Суд малых исков. Информация об обращении в Суд малых исков приведена на странице 11 данного пакета документации.

### **ВОПРОС: КОГДА Я ДОЛЖЕН ПОЛУЧИТЬ ВОЗВРАТ ГАРАНТИЙНОГО ДЕПОЗИТА?**

**Ответ:** В соответствии с законодательством Калифорнии, *домовладелец обязан вернуть полную сумму вашего депозита в течение 21 дня с момента вашего выезда, если квартира оставлена в чистом и неповрежденном состоянии.*

Однако если вы имеете задолженность по квартплате, оставили квартиру в менее чистом состоянии, чем она была при вселении, или нанесли ущерб помещениям, то домовладелец вправе удержать сумму, требуемую для покрытия этих убытков. Домовладелец не может удерживать любую часть вашего депозита для покрытия ущерба от нормального износа.

Если домовладелец примет решение об удержании какой-либо суммы из вашего гарантийного депозита, то он должен представить вам (о почте или посредством личного вручения) постатейный письменный отчет о произведенных удержаниях, с указанием причины удержания. Оставшаяся часть депозита (если останется) должна быть возвращена вам *в течение 21 дня* с момента вашего выезда. Если ущерб превышает сумму депозита, то домовладелец может предъявить вам иск о возмещении суммы превышения.

### **ВОПРОС: ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ ДОМОВЛАДЕЛЕЦ НЕ ВЕРНЕТ МОЙ ДЕПОЗИТ И НЕ ПРИШЛЕТ ПИСЬМЕННЫЙ ОТЧЕТ В ТЕЧЕНИЕ 21 ДНЯ?**

**Ответ: 1. Свяжитесь с домовладельцем или управляющим.**

Если по прошествии 21 дня с момента вашего выезда вы не получите никакой части вашего депозита или отчета о том, что весь депозит был использован для возмещения ущерба и уборки, напишите домовладельцу письмо с требованием о возврате полной суммы депозита. *Образец письма приводится в конце данного пакета документации.* В письме вы можете указать, что вы требуете вернуть депозит в соответствии с законом «California security deposit law, California Civil Code Sec. 1950.5.» (Калифорнийский закон о гарантийных депозитах, Гражданский кодекс штата Калифорния, раздел 1950.5). Укажите крайний срок, в течение которого вы ожидаете получить свои деньги. Лучше всего послать это письмо заказным письмом с уведомлением о вручении. Сохраните фотокопию для своего архива.

#### **2. Обратитесь в Суд малых исков (Small Claims Court).**

Если домовладелец отказывается вернуть вам ваш депозит в течение разумного времени после получения вашего письма с требованием об этом, или если он удерживает любые суммы, которые вы считаете необоснованными, то вы можете предъявить ему иск через Суд малых исков. За возбуждение иска взимается сбор, но лица с очень малым доходом могут быть освобождены от этого сбора. Сума иска может составлять до утроенной суммы вашего первоначального гарантийного депозита, но не более 7500 долларов. Если вы предъявляете иск на сумму более 7500 долларов, то вам следует обращаться в Высший суд (Superior Court), в не в Суд малых исков.

Иск следует возбуждать как можно быстрее после отказа вашего домовладельца от соблюдения закона. Общую информацию о судопроизводстве в Суде малых исков вы можете получить в нашем офисе.

Участникам процессов в Суде малых исков не разрешается иметь адвокатов. Вы (истец) и домовладелец (ответчик) будете сами представлять свои интересы. Через несколько недель после возбуждения иска будет приведено слушание вашего дела. В суде домовладелец должен будет доказать, что сумма, удержанная им из гарантийного депозита, являлась разумной с учетом данных обстоятельств. Если вы сможете доказать, что домовладелец был обязан вернуть ваш депозит, но «недобросовестно» удержал его, то суд может приказать, чтобы домовладелец выплатил утроенную сумму депозита «Недобросовестность» означает, что домовладелец удерживал ваши деньги преднамеренно, а не по неумышленной ошибке. Вашему делу помогут письменные документы (квитанции, инспекционный отчет, фотографии, копии писем и т. п.).

**Предупреждение!** Если вы возбудите дело против домовладельца в Суде малых исков, то он имеет право предъявить вам встречный иск с требованием об удержаниях из депозита. Поэтому в Суд малых исков лучше не обращаться, если вы не уплатили квартплату или причинили значительный ущерб.

### **ВОПРОС: ЧТО ЕСЛИ МЕНЯ ВЫСЕЛИЛИ, А Я ЗАПЛАТИЛ ДЕПОЗИТ?**

**Ответ:** Если вы уплатили депозит, то при рассмотрении дела о вашем выселении вы должны явиться в суд и попросить судью или члена комиссии засчитать ваш гарантийный депозит или ранее внесенную плату за последний месяц в счет присужденной суммы возмещения неуплаченной квартплаты. Закон не требует, чтобы судьи делали это, но некоторые судьи делают это.

**Пример:** Вы должны домовладельцу 500 долларов за неуплаченную квартплату и заплатили депозит в 300 долларов, когда вы въезжали в квартиру. Если судья разрешит засчитать ваш депозит в счет задолженности по квартплате, то вынесенное против вас судебное постановление будет на сумму 200 долларов.

Если вы урегулируете свое дело с домовладельцем, и он простит вам задолженность по квартплате, то вы все же можете получить свой депозит назад, если только в соглашении об урегулировании не будет прямо предусмотрено, что вы отказываетесь от своих прав на получение депозита.

Если у вас имеется задолженность по квартплате, и вы выезжаете до проведения процесса о выселении, не уплатив свой долг, то вам следует вычесть сумму задолженности из суммы депозита, чтобы определить, должен ли домовладелец уплатить вам какие-либо деньги.

## СОВЕТЫ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЛНОГО ВОЗВРАТА ДЕПОЗИТА

- ❑ Как минимум, за одну или две недели до выезда организуйте совместный с домовладельцем обход съемной квартиры, заполните и подпишите письменный контрольный список вопросов, описывающих состояние помещения. Если имеется, держите под рукой копию контрольного списка, заполненного при въезде для сопоставления. Образец контрольного списка приведен на стр. 17 – 18 данного пакета документации.
- ❑ В день выезда обеспечьте, чтобы домовладелец или управляющий провел вместе с вами окончательную инспекцию съемной квартиры. Попытайтесь договориться о том, что вы отдадите ключи в обмен на ваш гарантийный депозит. Или предложите домовладельцу (управляющему) подписать и датировать справку о том, что помещение находится в чистом и хорошем состоянии. Если домовладелец не подпишет такую справку, снимите помещение фотоаппаратом или видеокамерой, чтобы запечатлеть его состояние. При съемке фотографий держите экземпляр сегодняшней газеты, чтобы продемонстрировать, что эти снимки не были сделаны раньше.
- ❑ Если домовладелец отказывается подписать расписку в получении ключей, то вы можете защитить себя, послав ему все свои ключи в день завершения выезда заказным письмом с уведомлением о вручении. В сопроводительном письме следует указать, что вы освободили квартиру и отправили ключи в тот же день. Сохраните копию письма и выданную на почте квитанцию, что позволит подтвердить день почтовой отправки ключей. Не забудьте представить в почтовое отделение заявление о переадресации вашей почты, чтобы вы смогли получить уведомление о вручении ключей.
- ❑ Если вы захотите выехать из квартиры, отправьте письменное предупреждение, как минимум, за 30 дней до даты выезда. (Может потребоваться предупреждение за более длительный срок, если в вашем договоре о съеме квартиры предусмотрен больший срок, чем помесечный). Вы также обязаны заплатить квартплату за этот 30-дневный срок, так как в противном случае домовладелец может вычесть «задолженность по квартплате» из вашего депозита. ***См. образец «Извещения об освобождении жилплощади и требования о проведении инспекции» на стр. 15 данного пакета документации.***
- ❑ Направьте домовладельцу письменное уведомление о вашем новом адресе.
- ❑ Погасите все задолженности по квартплате или иным платежам, причитающимся домовладельцу, до вашего выезда.
- ❑ Оставьте помещения в чистом состоянии и соблюдайте любые другие требования арендного договора, относящиеся к возврату вашего гарантийного депозита.
- ❑ Обойдите вашу съемную квартиру или другой объект недвижимости вместе с управляющим, чтобы проверить ее состояние и сверить его с контрольным инвентарным списком, заполненным при въезде.

*Это образец требования о проведении инспекции на английском языке. В большинстве случаев вы должны послать домовладельцу именно эту версию. Перевод этой формы прилагается.*

## **SAMPLE LETTER #1:**

### **NOTICE TO VACATE AND REQUEST FOR INSPECTION**

---

*Insert Date*

*Insert Tenant's Name &  
Address*

*Insert Landlord's Name &  
Address*

Dear *(Insert Landlord's Name)*:

This is to inform you that I am terminating my month-to-month tenancy effective *(Insert date you are moving out)*. I plan to vacate the rental unit on or before *(Insert date you are moving out)*, and I request that we conduct a move-out inspection of the premises on *(Date and time you want the inspection)*, or at such other time as we mutually agree. I will also return the keys to you at that time.

Further I request that you return my cleaning and security deposit to me at the following address:

*(Insert address where you want your deposit mailed)*

Thank you for your attention.

Sincerely,

*Insert Tenant's Name & Signature*

*Это – переведенная версия образца требования о проведении инспекции. Версия этой формы на английском языке прилагается.*

## **ОБРАЗЕЦ ПИСЬМА № 1:**

### **ИЗВЕЩЕНИЕ ОБ ОСВОБОЖДЕНИЕ ЖИЛПЛОЩАДИ И ТРЕБОВАНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ИНСПЕКЦИИ**

---

*Проставить дату*

*Проставить фамилию и адрес квартиросъемщика*

*Проставить фамилию и адрес  
домовладельца*

Уважаемый господин (*проставить фамилию домовладельца*):

Настоящим информирую Вас о том, что я прекращаю договор ежемесячного найма жилья с (*проставить дату вашего выезда*). Я планирую освободить съемную квартиру (*проставить дату вашего выезда*) и предлагаю нам с Вами провести выездную инспекцию помещений (*указать дату и время, когда вы хотите проводить инспекцию*), или в другое время, выбранное по нашей взаимной договоренности. В это же время я верну Вам ключи.

Я также прошу вернуть мне мой депозит за уборку и гарантийный депозит по следующему адресу:

*(Проставить адрес, по которому должен быть выслан ваш гарантийный депозит)*

Благодарю за внимание.

С искренним уважением,

*Проставить фамилию и подпись квартиросъемщика*

*Это – образец требования о возврате депозита на английском языке. В большинстве случаев вы должны послать домовладельцу именно эту версию. Перевод этой формы прилагается.*

## **SAMPLE LETTER #2:**

### **DEPOSIT REQUEST DEMAND LETTER**

---

*Insert Date*

*Insert Tenant's Name &  
Address*

*Insert Landlord's Name &  
Address*

Dear *(Insert Landlord's Name)*:

As you know, until *(Insert date you moved out)*, I resided at *(Insert your old address & rental unit number)*. I paid my rent regularly to you through *(Insert date you moved out)*, at which time I moved out after giving proper notice of my intention to vacate. When I moved out, I left the premises as clean or cleaner than when I moved in.

It has been over twenty-one (21) days since I moved out, and as of today, I have not yet received a refund of my \$ \_\_\_\_\_ *(insert total amount due you)* \_\_\_\_\_ *(describe deposits; e.g., cleaning, security, pet, etc.)* deposit(s). I have not even received a written itemized accounting from you for that money.

Please understand that I am aware of my rights under California Civil Code section 1950.5. If I do not receive my full refund within the next week, I will regard the retention of my deposits as a showing of bad faith on your part and will sue you for triple the amount of my deposit, plus actual damages, as allowed by California Civil Code section 1950.5.

The prompt return of my deposit will make court action unnecessary. Please mail the deposit to me at the address provided below:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
*[Insert Name & Full mailing address]*

Thank you for your attention.

Sincerely,

\_\_\_\_\_  
*Tenant's Name & Signature*

*Это – переведенная версия образца требования о возврате депозита. Версия этой формы на английском языке прилагается.*

## **ОБРАЗЕЦ ПИСЬМА № 2: ТРЕБОВАНИЕ О ВОЗВРАТЕ ДЕПОЗИТА**

---

*Проставить дату*

*Проставить фамилию и адрес квартиросъемщика*

*Проставить фамилию и адрес  
домовладельца*

Уважаемый господин (*проставить фамилию домовладельца*):

Как Вам известно, до (*проставить дату вашего выезда*) я проживал по адресу (*проставить ваш старый адрес и номер съемной квартиры*). Я регулярно выплачивал Вам квартплату по (*проставить дату вашего выезда*), когда я выехал после отправки Вам надлежащего извещения о намерении освободить жилплощадь. Во время моего выезда я оставил квартиру в столь же чистом или еще более чистом состоянии, в сравнении с ее состоянием в момент моего вселения.

Прошло более 21 (двадцати одного) дня с момента моего выезда, и до сего дня я не получил возврат моего депозита \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (*описать депозиты, например, за уборку, гарантийный, за домашних животных и т. п.*) в сумме \$ \_\_\_\_\_ (*указать полную сумму, причитающуюся вам*). Я даже не получил от Вас письменный постатейный отчет за эти деньги.

Ставлю Вас в известность о том, что мне известны мои права по разделу 1950.5 Калифорнийского гражданского кодекса. Если я не получу полный возврат в течение следующей недели, то я буду рассматривать удержание моего депозита как проявление недобросовестности с Вашей стороны и предъявлю иск на утроенную сумму моего депозита (плюс фактический ущерб), как разрешается в соответствии с разделом 1950.5 Калифорнийского гражданского кодекса.

Незамедлительный возврат моего депозита устранил необходимость в судебном процессе. Прошу выслать депозит по почте по нижеуказанному адресу:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

[*Проставить фамилию и полный почтовый адрес*]

Благодарю за внимание.

С искренним уважением,

*Проставить фамилию и подпись квартиросъемщика*

Это – образец контрольного списка на английском языке. В большинстве случаев вы должны передать домовладельцу именно эту версию.

Перевод этой формы прилагается.

## INVENTORY AND CONDITION CHECKLIST

NAME \_\_\_\_\_

DATE OF INSPECTION \_\_\_\_\_

ADDRESS \_\_\_\_\_

DATE OCCUPANCY BEGAN \_\_\_\_\_

CITY, STATE, ZIP CODE \_\_\_\_\_

DATE OCCUPANCY ENDS \_\_\_\_\_

This inventory form is for your protection. It helps establish the condition of the rental premises at the time of your move-in, and should be completed and returned to the landlord within the first three days of occupancy.

At least two weeks before moving out, arrange a time to complete the final inspection.

*Be specific and check carefully when completing this form. Look for dust, grease, stains, burns, damages, and wear and tear. Cross out items that do not apply, and attach additional paper if more space is needed. Copies of the entire inventory, including any attachments, should be provided to both the tenant and landlord. Usually, you would give the English version to the landlord.*

EXTERIOR	QUANTITY	CONDITION AT MOVE-IN	CONDITION AT MOVE-OUT
Locks			
Mailbox			
Porch			
Entry Hallway			
Doors			
Doorbell & Knocker			
Patio/Balcony			
Garage			
Floor Covering			
Electrical/ Light Fixtures			

& DINING ROOM		MOVE-IN	MOVE-OUT
Walls/Ceiling			
Doors			
Windows & Screens			
Drapery Rods/Blinds/ Drapes			
Electrical/ Light Fixtures			
Hardware			
Woodwork			
Carpet/Floor/ Floor Covering			
Furniture (Please specify):			

LIVING ROOM	QUANTITY	CONDITION AT	CONDITION AT
-------------	----------	--------------	--------------

**INVENTORY CHECKLIST (Continued)**

<b>KITCHEN</b>	<b>QUANTITY</b>	<b>CONDITION AT MOVE-IN</b>	<b>CONDITION AT MOVE-OUT</b>
Walls/Ceiling			
Doors			
Windows & Screens			
Electrical/ Light Fixtures			
Cabinets			
Sink Disposal			
Dishwasher			
Refrigerator			
Cooking Range/ Range Surfaces/ Range Hood			
Oven			
Hardware			
Plumbing			
Drapery Rods			
Woodwork			
Countertops			
Floor/ Floor Covering			

<b>BEDROOM</b>	<b>QUANTITY</b>	<b>CONDITION AT MOVE-IN</b>	<b>CONDITION AT MOVE-OUT</b>
Walls			
Ceiling			
Doors			
Windows & Screens			
Hardware			
Drapery Rods/Blinds/ Drapes			
Woodwork			
Electrical/ Light Fixtures			
Floor/ Floor Covering			
Furniture (Please specify)			

<b>BATHROOM</b>	<b>QUANTITY</b>	<b>CONDITION AT MOVE-IN</b>	<b>CONDITION AT MOVE-OUT</b>
Walls			
Ceiling			
Doors			
Windows/ Screens			
Hardware			
Drapery Rods/Blinds/ Drapes			
Woodwork			
Electrical/ Light Fixtures			
Floor/Floor Covering			
Towel Rods			
Sinks/Faucets			
Toilet			
Bathtub/Shower			
Vanity			
Hardware			
Caulking			
Woodwork			

<b>BASEMENT &amp; UTILITY ROOM</b>	<b>QUANTITY</b>	<b>CONDITION AT MOVE-IN</b>	<b>CONDITION AT MOVE-OUT</b>
Walls			
Ceiling			
Doors			
Floor/ Floor Covering			
Stairway			
Electrical/ Light Fixtures			
Furnace			
Water Heater			
Laundry Facilities			
Hardware			
Smoke Alarms			

\_\_\_\_\_  
**Date of Arrival Inspection**

\_\_\_\_\_  
**Tenant Signature**

\_\_\_\_\_  
**Landlord Signature**

Это – переведенная версия образца контрольного списка. Версия этой формы на английском языке прилагается.

## КОНТРОЛЬНЫЙ СПИСОК ИНВЕНТАРЯ И СОСТОЯНИЯ

ФАМИЛИЯ \_\_\_\_\_

ДАТА ИНСПЕКЦИИ \_\_\_\_\_

АДРЕС \_\_\_\_\_

ДАТА НАЧАЛА ПРОЖИВАНИЯ \_\_\_\_\_

ГОРОД, ШТАТ, ПОЧТОВЫЙ КОД \_\_\_\_\_

ДАТА ОКОНЧАНИЯ ПРОЖИВАНИЯ \_\_\_\_\_

Эта инвентарная ведомость предназначена для вашей защиты. Этот документ помогает описать состояние съемных помещений во время вашего вселения, и должен быть заполнен и возвращен домовладельцу в течение первых трех дней проживания.

Как минимум, за две недели до выезда договоритесь о проведении окончательной инспекции.

**При заполнении этой формы тщательно проверяйте конкретные предметы. Осматривайте, чтобы обнаружить пыль, грязь, пятна, прожоги, повреждения и износ. Зачеркните неприменяемые позиции и приложите дополнительные листы, если вам потребуется больше места. Копии всей инвентарной ведомости, включая приложения к ней, следует предоставить квартиросъемщику и домовладельцу. Как правило, домовладельцу выдается версия на английском языке.**

НАРУЖНЫЕ ОБЪЕКТЫ	КОЛ-ВО	СОСТОЯНИЕ ПРИ ВЪЕЗДЕ	СОСТОЯНИЕ ПРИ ВЫЕЗДЕ
Замки			
Почтовый ящик			
Веранда			
Вестибюль			
Двери			
Дверной звонок и молоток			
Внутренний двор и балкон			
Гараж			
Напольное покрытие			
Электропроводка и светильники			

ГОСТИНАЯ И СТОЛОВАЯ	КОЛ-ВО	СОСТОЯНИЕ ПРИ ВЪЕЗДЕ	СОСТОЯНИЕ ПРИ ВЫЕЗДЕ
Стены и потолок			
Двери			
Окна и сетки			
Гардинные планки, жалюзи, шторы			
Электропроводка и светильники			
Фурнитура			
Столярные изделия			
Ковролин, пол, напольное покрытие			
Мебель (просьба указать):			

## КОНТРОЛЬНЫЙ СПИСОК ИНВЕНТАРЯ

Кухня	Кол-во	Состояние при въезде	Состояние при выезде
Стены и потолок			
Двери			
Окна и сетки			
Электропроводка и светильники			
Шкафы			
Измельчитель мусора в раковине			
Посудомоечная машина			
Холодильник			
Кухонная плита, поверхности политы, вытяжной колпак			
Печь (духовка)			
Фурнитура			
Сантехника			
Планки штор			
Столярные изделия			
Столешницы			
Пол, напольное покрытие			

Спальня	Кол-во	Состояние при въезде	Состояние при выезде
Стены			
Потолок			
Двери			
Окна и сетки			
Фурнитура			
Гардинные планки, жалюзи, шторы			
Столярные изделия			
Электропроводка и светильники			
Пол, напольное покрытие			
Мебель (просьба указать):			

\_\_\_\_\_

**Дата въездной инспекции**

\_\_\_\_\_

**Подпись квартиросъемщика**

\_\_\_\_\_

**Подпись домовладельца**

(продолжение)

Ванная	Кол-во	Состояние при въезде	Состояние при выезде
Стены			
Потолок			
Двери			
Окна и сетки			
Фурнитура			
Гардинные планки, жалюзи, шторы			
Столярные изделия			
Электропроводка и светильники			
Пол, напольное покрытие			
Вешалка для полотенца			
Раковины, краны			
Туалет			
Ванна, душ			
Зеркало			
Фурнитура			
Герметизация			
Столярные изделия			

Подвал и подсобное помещение	Кол-во	Состояние при въезде	Состояние при выезде
Стены			
Потолок			
Двери			
Пол, напольное покрытие			
Лестница			
Электропроводка и светильники			
Отопительная печь			
Водогрейный агрегат			
Прачечная			
Фурнитура			
Дымовые извещатели			