

Представленная ниже типовая политика запрещения дискриминации в сфере жилищных отношений разработана Отделом по гражданским правам штата Нью-Джерси с целью отражения мер защиты жилищных отношений от дискриминации в соответствии с Законом штата Нью-Джерси о борьбе с дискриминацией (сборник законов штата Нью-Джерси с поправками, § 10:5-1 – 10:5-49) и федеральным законодательством о борьбе с дискриминацией в сфере жилищных отношений. Эта типовая политика может служить основой для разработки поставщиками жилья своих собственных политик о запрете дискриминации в сфере жилищных отношений.

Типовая политика запрещения дискриминации в сфере жилищных отношений

Политика [наименование жилого комплекса или сообщества] направлена на реализацию Закона штата Нью-Джерси по борьбе с дискриминацией (LAD), N.J.S.A. § 10:5-1 – 10:5-49, где это применимо, путем обеспечения доступности жилья, условий и прав, связанных с этим жильем, всем лицам, независимо от расы, вероисповедания, религии, цвета кожи, национальной принадлежности, гражданства, происхождения, беременности и кормления грудью, пола, половой самоидентификации или полового самовыражения, сексуальной ориентации, семейного статуса (забота о ребенке в возрасте до 18 лет или попечение о нем, наличие беременности), инвалидности, обязанности отбывать воинскую повинность в вооруженных силах США, семейного положения, гражданского союза или домашнего партнерства. LAD также запрещает дискриминацию с сфере жилищных отношений по признаку законного источника дохода, используемого для оплаты аренды или ипотеки (в частности ваучеры выбора жилья в рамках Раздела 8 Закона о жилищном строительстве США, выплаты в рамках Государственной программы помощи в аренде [SRAP] и Программы временной помощи в аренде [TRA], пособие по безработице, пособие на ребенка, алименты, дополнительный социальный доход; далее — защищаемые LAD категории).

В соответствии с настоящей политикой владельцы и управляющие [наименование жилого комплекса или сообщества], среди прочего, не допускают дискриминации лиц ни в каком аспекте продажи, аренды жилья или проживания в жилом помещении по признаку их фактической или предполагаемой принадлежности к защищаемым LAD категориям или источнику законного дохода. В частности, они не допускают и не допустят в будущем:

- A. Отказ в продаже или аренде, отказ в переговорах по поводу продажи или аренды или создание других препятствий в доступности жилья для любого лица по признаку принадлежности к защищаемой LAD категории;
- B. Дискриминация человека в отношении условий и прав при продаже, аренде или проживании, в том числе относительно стоимости аренды, по признаку принадлежности к защищаемой LAD категории;
- C. Выселение или отказ продлевать аренду по признаку принадлежности к защищаемой LAD категории;
- D. Изготовление, распечатывание, публикация любых заявлений, в том числе печатных рекламных объявлений и постов в интернете, выражающих предпочтение, ограничение или дискриминацию по признаку принадлежности к защищаемой LAD категории;

- Е. Заявление любому лицу о недоступности жилья для осмотра, аренды или продажи, когда в действительности оно доступно, на основании принадлежности лица к защищаемой LAD категории;
- Ф. Отговаривание лица, принадлежащее к защищаемой LAD категории, от желаемого им жилья или представлять дело таким образом, будто изменения района могут снизить стоимость недвижимости, увеличить преступность или снизить качество государственных услуг, включая школы;
- Г. Отказ в аренде потенциальному арендатору или отговаривание потенциального арендатора от аренды, из-за того, что он(она) планирует оплачивать аренду с использованием ваучеров в соответствии с разделом 8 Закона о жилищном строительстве, выплат в рамках Государственной программы помощи в аренде (SRAP), Программы временной помощи в аренде (TRA) или другой субсидии или ваучера, предоставленных федеральной программой, программой штата или местной программой помощи в аренде, а также из иных источников дохода, в том числе пособия по безработице, пособия на ребенка, алиментов, дополнительного социального дохода; либо выражение подобных ограничений или отказов в печатной рекламе, устных или письменных заявлениях или размещения в Интернете (например, запрещены такие утверждения как «Кроме раздела 8», «TRA не принимается» или «Эта недвижимость не одобрена для оплаты аренды в соответствии с разделом 8»);
- Н. Вынуждение к принятию нежелательных сексуальных предложений или требование сексуальных услуг в обмен на предоставление жилого помещения, тех или иных условий или прав;
- И. Участие в нежелательных оскорбительных действиях сексуального характера, создающих запугивающую, враждебную или оскорбительную среду в месте проживания или позволение другим делать это;
- Ж. Участие в нежелательных, оскорбительных действиях на основании принадлежности лица к защищаемой LAD категории, создающих запугивающую, враждебную или оскорбительную среду в месте проживания или позволение другим делать это;
- К. Совершение любых действий, перечисленных в пунктах А–Ж, в связи с предполагаемой принадлежностью человека к защищаемой LAD категории или связи с лицом, которое фактически или предположительно относится к защищаемой LAD категории;
- Л. Введение необоснованных ограничений проживания с целью недопущения заселения семей с детьми;
- М. Целенаправленное выяснение или запрашивание информации и/или документации об иммиграционном статусе потенциального арендатора или покупателя, гражданстве из-за фактической или предполагаемой национальности, расы или этнической принадлежности;
- Н. Игнорирование получения или использования лицом помощи в оплате аренды (например, ваучера в соответствии с разделом 8 Закона о жилищном строительстве, выплат по программам SRAP, TRA, пособия по безработице, пособия на ребенка, алиментов, дополнительного социального дохода) при применении требований к минимальному доходу при подаче заявки на аренду (минимальный доход, финансовый стандарт или стандарт

дохода должны рассчитываться не относительно всей ежемесячной арендной платы, а только относительно той ее части, которая должна быть оплачена лично арендатором).

- О. Нарушение указаний Министерства жилищного строительства и городского развития США от апреля 2016 г. путем применения общих исключений для всех лиц, ранее арестованных или осужденных; либо использование криминального прошлого в качестве предлога для преднамеренной дискриминации по признаку расы или национальности (например, применяя ограничения на основании судимости в отношении чернокожих, но не белых).

Любой агент, сотрудник или уполномоченное лицо [*наименование жилищного комплекса или сообщества*], нарушивший эту политику, будет подвергнут соответствующему дисциплинарному взысканию. О любом факте нарушения этой политики сообщайте [*фамилия, имя и контактные данные сотрудника, которому следует направлять жалобы по поводу нарушения политики*].

В отношении вас не могут и не будут предприниматься ответные репрессивные меры за подачу жалобы на нарушение этой политики или за попытку реализовать свои права в соответствии с настоящей политикой или в соответствии с LAD.

Любые действия, предпринятые агентом, сотрудником или уполномоченным лицом [*название жилого комплекса или сообщества*], приводящие к неравноправному обращению с арендаторами или заявителями на основании их фактической или предполагаемой принадлежности к защищаемой LAD категории, могут представлять собой нарушение LAD. Каждый арендатор или заявитель, который считает, что тот или иной владелец, агент, сотрудник или уполномоченное лицо [*название жилого комплекса или сообщества*] нарушил любую из вышеперечисленных норм, может обратиться в Отдел по гражданским правам штата Нью-Джерси через интернет-сайт www.NJCivilRights.gov или по телефону 1-866-405-3050. Жалоба должна быть подана в Отдел по гражданским правам штата Нью-Джерси в течение 180 дней с момента предполагаемого дискриминационного правонарушения. Отдел по гражданским правам разработал ряд информационных бюллетеней по борьбе с дискриминацией в сфере жилищных отношений. Эти бюллетени размещены на интернет-странице <https://www.nj.gov/oag/dcr/housing.html>.

Приложение А: Разумные изменения условий и конструктивные изменения для лиц с ограниченными возможностями

[Название жилого комплекса или сообщества] обеспечит разумные изменения своих правил, политик, практик, процедур или услуг, необходимых для обеспечения лицам с инвалидностью равных возможностей пользования жилым помещением и всеми благами проживания, если эти изменения не создадут неприемлемые трудности для функционирования [название жилого комплекса или сообщества]. Среди примеров разумных изменений условий аренды можно назвать разрешение третьей стороне совместно подписывать договор аренды или платить арендную плату от имени арендатора с ограниченными возможностями либо допускать в каждом конкретном случае исключение из общей политики, запрещающей содержание домашних животных, если жильцу необходимо животное для эмоциональной поддержки. Обращаем внимание, что служебные животные и животные-поводыри, в отличие от животных для эмоциональной поддержки, автоматически освобождаются от запрета на содержание домашних животных. Животные-поводыри и служебные животные тренируются индивидуально, чтобы выполнять конкретные задачи, связанные с ограниченными возможностями хозяина, такие как оказание слепому человеку помощи при передвижении или помощь человеку, болеющему эпилепсией, во время припадка.

[Название жилого комплекса или сообщества] позволит внести разумные конструктивные изменения в помещения, необходимые для обеспечения лицам с инвалидностью равных возможностей пользования жилым помещением и всеми благами проживания, если эти изменения не создадут неприемлемые трудности для функционирования [название жилого комплекса или сообщества]. Разумное конструктивное изменение — это структурное изменение интерьера или экстерьера индивидуального жилого помещения или общей зоны для жильца с инвалидностью.

Чтобы подать заявку на разумное изменение условий аренды или внесение конструктивных изменений, свяжитесь с [фамилия, имя, номер телефона, электронный адрес сотрудника жилого комплекса или сообщества, которому следует направлять запрос на разумное изменение условий аренды или внесение конструктивных изменений]. Для удовлетворения вашего запроса [название жилого комплекса или сообщества] может потребовать документальное подтверждение от лечащего врача или психиатра того, что имеющиеся у вас ограниченные возможности соответствуют нормам LAD, и запрашиваемые изменения необходимы для обеспечения вам равных возможностей пользования жилым помещением и всеми благами проживания. Все заявки и связанные с ними сведения, в том числе медицинские, остаются конфиденциальными, за исключением случаев, когда раскрытие персональных данных предусмотрено законом.

[Название жилого комплекса или сообщества] быстро примет решение по вашему запросу и предоставит это решение в письменном виде. Если [название жилого комплекса или сообщества] не может предоставить запрошенное изменение условий или конструктивное изменение, мы постараемся достичь приемлемого для вас компромисса.

В отношении вас не могут и не будут предприниматься ответные репрессивные меры за подачу запроса на изменение условий аренды или конструктивные изменения в соответствии с этой политикой или за попытку реализовать свои права в соответствии с настоящей политикой или в соответствии с LAD.

Если вы считаете, что запрос на изменение условий аренды или конструктивные изменения был отклонен незаконно или необоснованно, вы можете связаться с Отделом по гражданским правам штата Нью-Джерси через интернет-сайт www.NJCivilRights.gov или по телефону 1-866-405-3050. Жалоба должна быть подана в Отдел по гражданским правам штата Нью-Джерси в течение 180 дней с момента отклонения запроса на изменение условий аренды поставщиком жилья.