



Штат Нью-Джерси

ГЕНЕРАЛЬНАЯ ПРОКУРАТУРА ШТАТА НЬЮ-ДЖЕРСИ
ДЕПАРТАМЕНТ ПРАВА И ОБЩЕСТВЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ
УПРАВЛЕНИЕ ПО ГРАЖДАНСКИМ ПРАВАМ
31 CLINTON STREET, 3RD FLOOR
NEWARK, NJ 07102

ANDREW J. BRUCK
И.о. генерального прокурора

PHILIP D. MURPHY
Губернатор

SHEILA Y. OLIVER
Лейтенант губернатора

КОМУ: Владельцы недвижимости

ОТ: Andrew J. Bruck, исполняющий обязанности генерального прокурора штата Нью-Джерси
Rosemary DiSavino, заместитель директора, Отдел по гражданским правам штата Нью-Джерси

Дата: Декабрь 2021

ТЕМА: Законы о борьбе с дискриминацией в жилищной сфере

Комиссия по недвижимости Нью-Джерси (REC) требует, чтобы каждый лицензированный брокер или продавец, у которого вы размещаете свою недвижимость, предоставил вам копию этого уведомления. Цель состоит в том, чтобы помочь вам соблюдать требования Закона о борьбе с дискриминацией (LAD) штата Нью-Джерси и Закона о справедливом обеспечении жильем (FCHA) (вступает в силу с 1 января 2022 г.).

Закон о борьбе с дискриминацией:

Согласно Закону о борьбе с дискриминацией, незаконной является дискриминация в отношении потенциального или текущего покупателя или арендатора по причине фактической или предполагаемой расы, религии, национального происхождения, национальности, происхождения, периода беременности или кормления грудью, пола, гендерной идентичности или самовыражения, сексуальной ориентации, состава семьи (определяемого как забота или опека над ребенком младше 18 лет или беременность), инвалидности, обязанности служить в вооруженных силах США, семейного положения, статуса гражданского союза или статуса домашнего партнерства. Также незаконно дискриминировать потенциального или текущего покупателя или арендатора на основании любого источника законного дохода, используемого для оплаты аренды или ипотеки. Также незаконно озвучивать, печатать или публиковать любые заявления, включая печатные объявления и сообщения в Интернете, выражающие какие-либо предпочтения, ограничения или дискриминацию на основе любой из этих защищаемых законом характеристик.

Закон о борьбе с дискриминацией распространяется на широкий спектр действий, таких как реклама, продажа, аренда, лизинг, субаренда, переуступка и демонстрация имущества (включая открытую землю). Вот некоторые вопросы, которые часто возникают при применении Закона о борьбе с дискриминацией:

- Запрет на дискриминацию на основании источника законного дохода означает, например, что арендодатель не может отказать потенциальному арендатору, потому что последний намерен оплачивать жилье за счет субсидий или ваучеров, предоставляемых федеральными, государственными или местными программами помощи в аренде жилья, включая ваучеры на выбор жилья согласно Разделу 8, Программу помощи в аренде жилья в чрезвычайных ситуациях COVID-19 (CVERAP), Программы помощи в аренде жилья штата (SRAP), временную помощь в аренде жилья (TRA), Программу предотвращения выселения (EPP), пособия по безработице, алименты на



<http://www.njcivilrights.gov>

New Jersey is an Equal Opportunity Employer



ребенка, алименты на бывшего супруга и дополнительный доход в рамках государственного социального обеспечения. Также, компания-поставщик жилья не может рекламировать собственность каким-либо способом, который предполагает дискриминацию потенциальных жильцов на основании источника законного дохода, включая размещение рекламных материалов, которые прямо или косвенно содержат отказ или какие-либо ограничения по использованию ваучеров или субсидий. Например, рекламные объявления, которые заявляют следующее: «не принимаются ваучеры согласно Раздела 8», «TRA не принимается» или «для данной собственности не принимаются ваучеры согласно Раздела 8». Подобные материалы нарушают Закон о борьбе с дискриминацией. Кроме того, компания-поставщики жилья должны рассчитывать любые требования к минимальному доходу, финансовый стандарт или стандарт дохода, основываясь только на части арендной платы, которую должен оплачивать арендатор, а не на всей сумме аренды.

- Закон о борьбе с дискриминацией запрещает притеснение в жилищной сфере, включая сексуальные домогательства. Если арендатор подвергается преследованиям на основе предубеждений, которые создают враждебную среду, и если компания-поставщик жилья знала или должна была знать об этом, компания-поставщик жилья должна предпринять разумные шаги, чтобы остановить это. Сюда относятся факты притеснения лица другими арендаторами, а также агентами или сотрудниками компании-поставщика жилья. Запрещены сексуальные домогательства на возмездной основе (“*Quid pro quo*”), например, когда домовладелец добивается половых отношений или оказания сексуальных услуг в качестве условия проведения ремонта.
- Поставщики жилья должны в разумной мере улучшать условия для жильцов с ограниченными возможностями, если это не будет чрезмерно затруднять их работу. Например, если арендатор оповещает о своей инвалидности и держит животное для эмоциональной поддержки, это не должно лишать его равных возможностей эксплуатировать и использовать жилье, при этом компания-поставщик жилья обязана разрешить арендатору проживать с животным для эмоциональной поддержки, даже если в политике арендодателя указано, что домашние животные не принимаются, за исключением случаев, когда арендодатель может доказать, что животное будет чрезмерным бременем.
- Правило «без домашних животных» не может быть применено против человека с ограниченными возможностями, у которого есть служебное животное или животное-поводырь. Арендодатель также не может взимать с арендатора с ограниченными возможностями дополнительную плату за содержание служебного животного или животного-поводыря.
- Арендодатели должны разрешить арендатору с ограниченными возможностями выполнять разумные изменения в помещении за свой счет, если такие изменения необходимы для предоставления арендатору равной возможности пользоваться или наслаждаться жильем.
- Закон штата Нью-Джерси о борьбе с дискриминацией запрещает дискриминацию на основании «состава семьи» — например, дискриминацию семей с детьми младше 18 лет и беременных. Арендодатели также не могут использовать необоснованные ограничения проживания, чтобы помешать въезду семьям с детьми.
- Выборочный запрос или запрос информации и / или документации об иммиграционном статусе или гражданстве потенциального арендатора или покупателя из-за фактического или предполагаемого национального происхождения, расы или этнической принадлежности человека или иная дискриминация на такой основе является нарушением Закона штата Нью-Джерси о борьбе с дискриминацией.
- Как поясняется Руководящим документом Министерства жилищного строительства и городского развития США от апреля 2016 г., из-за широко распространенных расовых и этнических различий в системе уголовного правосудия общая политика, лишаящая всех лиц, подвергшихся ранее аресту

или уголовному суду, права на аренду, нарушает как Закон штата Нью-Джерси о борьбе с дискриминацией, так и Федеральный закон о справедливом жилищном обеспечении, поскольку они имеют разное влияние в зависимости от расы или национального происхождения и не обоснованы законной деловой необходимостью. Поставщики жилья не могут использовать уголовное прошлое в качестве предлога для преднамеренной дискриминации по признаку расы или национального происхождения (например, путем применения ограничений на основании судимости в отношении чернокожих, но не белых).

Штрафы. Если вы причастны к дискриминационным жилищным практикам, которые нарушают Закон о борьбе с дискриминацией, к вам могут быть применены штрафы в размере до 10 000 долларов США за первое нарушение, до 25 000 долларов США за второе нарушение в течение пяти лет после первого нарушения и до 50 000 долларов США за два или более нарушений в течение семи лет.

Другие средства. Жертвы дискриминации могут получить компенсацию за экономический ущерб, понесенный в связи с дискриминацией (например, необходимость платить более высокую арендную плату за другое жилье), а также получить компенсацию за ущерб за эмоциональные страдания, боль и унижение. В более вопиющих случаях пострадавший может также взыскать штрафные убытки.

Брокеры. Брокер или продавец, у которого вы зарегистрировали свою собственность, должен передавать вам каждое письменное предложение, полученное им в отношении вашей собственности. Брокеры и продавцы лицензируются Комиссией по недвижимости Нью-Джерси, и их деятельность регулируется Законом о борьбе с дискриминацией, а также общими законами штата о недвижимости и собственными правилами и положениями Комиссии. Брокер или продавец должен отказать вам в размещении объявления, если оно будет содержать дискриминацию по любому признаку, запрещенному Законом о борьбе с дискриминацией.

Закон о справедливом обеспечении жильем:

Закон о справедливом обеспечении жильем (FCNA) запрещает поставщикам жилья спрашивать о судимости соискателей аренды при первоначальном заявлении или иным образом рассматривать судимости заявителя каким-либо образом до тех пор, пока они не сделают условное предложение жилья заявителю, с некоторыми исключениями, как того требует федеральное законодательство. Цель Закона о справедливом обеспечении жильем (FCNA) — обеспечить бывшим заключенным и лицам, находящимся в местах лишения свободы, справедливый доступ к жилью по всему штату.

Ни одно из положений Закона о справедливом обеспечении жильем (FCNA) не требует от арендодателей или поставщиков жилья учитывать судимость человека при предоставлении жилья. Если компания-поставщик жилья все же проверяет криминальную историю заявителя после условного предложения, в таком случае действуют особые ограничения. Компания-поставщик жилья должна провести индивидуальный анализ судимости заявителя и может отказать в жилье, только если отзыв условного предложения необходим для соблюдения существенного, законного и недискриминационного интереса.

Вот некоторые из конкретных требований к поставщикам жилья в соответствии с Законом о справедливом обеспечении жильем (FCNA):

- Компаниям-поставщикам жилья запрещается спрашивать о судимости заявителей до тех пор, пока они не сделают условное предложение о предоставлении жилья, за исключением случаев осуждения за преступную деятельность, связанную с наркотиками, с целью изготовления или производства метамfetамина на территории жилья, которое оплачивается по программе федеральной субсидии, или если заявитель подлежит пожизненной регистрации в государственном реестре лиц, совершивших преступления сексуального характера.
- Даже после условного предложения компания-поставщик жилья может не рассматривать аресты или обвинения, которые не повлекли за собой уголовное осуждение, снятые судимости, обвинительные приговоры, снятые в результате помилования исполнительной властью, отмененные или иным

образом аннулированные по закону обвинительные приговоры, судебные решения о правонарушении несовершеннолетних и закрытые записи.

- Если компания-поставщик жилья решит рассмотреть криминальное прошлое заявителя после условного предложения, она может рассматривать только:
 - судимости за убийство, сексуальное насилие при отягчающих обстоятельствах, похищение, поджог, торговлю людьми, сексуальное насилие, создание угрозы благополучию ребенка в нарушение Законов штата Нью-Джерси 2С: 24-4 (b) (3);
 - судимости за любое преступление, требующее пожизненной государственной регистрации в качестве лица, совершившего сексуальное преступление;
 - судимости за любое преступление 1-й степени или освобождение после отбытия тюремного срока за это преступление в течение последних 6 лет;
 - судимости за любое преступление 2-й или 3-й степени или освобождение после отбытия тюремного срока за это преступление в течение последних 4 лет; или
 - судимости за любое преступление 4-й степени или освобождение после отбытия тюремного срока за это преступление в течение последнего 1 года.

- Для того, чтоб принять во внимание судимость, компания-поставщик жилья должна провести индивидуальный анализ, который включает:
 - Характер и тяжесть правонарушения (правонарушений)
 - Возраст заявителя на момент совершения правонарушения (правонарушений);
 - Как давно произошло правонарушение (правонарушения);
 - Любая информация, предоставленная заявителем в свою пользу после совершения правонарушения (правонарушений);
 - Если правонарушение (правонарушения) повторится (повторятся) в будущем, повлияет ли это на безопасность других жильцов или имущества; и
 - Произошло ли правонарушение (правонарушения) на территории жилой собственности или в связи с жилой собственностью, которое заявитель арендовал или сдает в аренду

- Если компания-поставщик жилья намеревается рассматривать судимость, как это предусмотрено в FCNA, после условного предложения, она не может принять оплату за подачу заявления до того, как сообщит этот факт заявителю и не предложит заявителю возможность предоставить доказательства неточностей в данных о его судимости, другие доказательства реабилитации или смягчающие обстоятельства. Это требование можно выполнить с помощью Типового заявления о раскрытии информации на веб-сайте Отдела по гражданским правам по адресу https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Disclosure-Statement_12.14.21.pdf.

- Если компания-поставщик жилья отзывает условное предложение на основании судимости, она должен предоставить письменное обоснование такого действия, что может быть выполнено с помощью Типового уведомления об отзыве на веб-сайте Отдела по гражданским правам, которое можно найти по ссылке https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Notice-of-Withdrawal_12.15.21.pdf. Затем заявитель может запросить информацию, на которую опиралась компания-поставщик жилья, и может представить данные о смягчающих обстоятельствах или неточностях, связанных с аспектами его судимости, которые могут быть рассмотрены в соответствии с Законом о справедливом обеспечении жильем (FCNA), которую затем должна рассмотреть компания-поставщик жилья.

- Если компания-поставщик жилья использует любого поставщика или внешнее физическое или юридическое лицо для проверки судимости от своего имени, она должна принять разумные меры для обеспечения того, чтобы поставщик или стороннее физическое или юридическое лицо проводило проверку судимости в соответствии с требованиями Закона о справедливом обеспечении

жильем (ФСНА). Компания-поставщик жилья будет нести ответственность в соответствии с Законом о справедливом обеспечении жильем (ФСНА) за то, что полагается на расследование уголовного прошлого, проведенное продавцом или внешним физическим или юридическим лицом, которое проводится с нарушением Закона о справедливом обеспечении жильем (ФСНА), если оно не предприняло разумных шагов для обеспечения соблюдения закона.

- Компаниям-поставщикам жилья запрещается дискриминировать лиц, имеющих судимость, в любых рекламных объявлениях, уведомлениях или публикациях. Они также не могут потребовать от заявителей пройти тестирование на наркотики или алкоголь или предоставить информацию из лечебного учреждения.

Штрафы. При нарушении Закона о справедливом обеспечении жильем (ФСНА) на вас может быть наложен штраф до 1 000 долларов США за первое нарушение в течение пяти лет после подачи жалобы, до 5 000 долларов США за второе нарушение в течение пяти лет после подачи жалобы и до 10 000 долларов США за два или более нарушений в течение семи лет.

Другие средства. Отдел по гражданским правам может также разрешить другие средства правовой защиты в зависимости от обстоятельств.

Для получения дополнительной информации о Законе о борьбе с дискриминацией, Законе о справедливом обеспечении жильем (ФСНА) или если у вас есть другие вопросы о дискриминации при продаже или аренде недвижимости, в том числе о том, как подать жалобу, пожалуйста, посетите сайт www.NJCivilRights.gov или позвоните на нашу горячую линию по вопросам жилья по номеру (866) 405-3050. Отдел по гражданским правам штата Нью-Джерси предлагает ряд информационных бюллетеней по вопросам справедливого жилья, которые доступны по ссылке <https://www.nj.gov/oag/dcr/housing.html>. Спасибо.

Andrew J. Bruck
Исполняющий обязанности Генерального
прокурора

Rosemary DiSavino
Заместитель директора Отдела по
гражданским правам

Дата: _____

Лицензированный брокер или продавец:

Имя печатными буквами

Подпись

Владелец недвижимости:

Имя печатными буквами

Подпись