

Жильцы с инвалидностью по психическому заболеванию: право на обоснованное благоустройство жилья

1. Что подразумевается под «обоснованным благоустройством жилья»?

В Калифорнии действующее законодательство штата и федеральное законодательство¹ обязывает собственников жилья² вносить «обоснованные изменения» в правила проживания и выполнять работы по

¹ См. Федеральный закон с поправками о справедливом решении жилищных вопросов (Fair Housing Amendments Act) 1988 года, глава 42 Свода Законов США (U.S.C.), §§3601 и следующие, Закон штата Калифорния о справедливом решении вопросов трудоустройства и жилищных вопросов (California Fair Employment and Housing Act), Свод правительственных законов (Government Code), §§12900 и следующие, Закон Калифорнии о гражданских правах (Unruh Act), Гражданский Кодекс (Civil Code), §§51 и следующие. Для получения более подробной информации об этих законах см. следующие информационные листки DRC (Disability Rights California): «Справедливое решение жилищных вопросов для жильцов с инвалидностью по психическому заболеванию в Калифорнии» (*Fair Housing Rights of Tenants with Mental Health Disabilities in California*); «Как бороться с дискриминацией инвалидов в жилищных вопросах» (*How to Challenge Disability-Based Housing Discrimination*).

² Обязанности вносить «обоснованные изменения» в правила проживания и выполнять работы по «обоснованному благоустройству жилья» распространяются как на частных домовладельцев, так и на органы, предоставляющие муниципальное жилье, за исключением владельцев жилого помещения на одну семью, проживающих в этом помещении и сдающих квартиру только одну комнату.

«обоснованному благоустройству жилья» в интересах жильцов с инвалидностью. Это необходимо для того, чтобы жильцы с инвалидностью могли наравне с другими жильцами пользоваться жилым помещением и местами общего пользования. Под «обоснованным благоустройством жилья» подразумевается оборудование жилого помещения или мест общего пользования приспособлениями, необходимыми для того, чтобы жильцы с инвалидностью могли в полной мере пользоваться всеми благами жилого комплекса. В этом информационном листке рассказывается о том, какие виды работ по обоснованному благоустройству могут быть проведены домовладельцем для улучшения качества жизни жильцов с инвалидностью вследствие психического заболевания или умственной отсталости, как запросить выполнение работ по благоустройству и что произойдет после подачи такого запроса.

В отличие от «обоснованного благоустройства жилья», «обоснованные изменения правил проживания» — это изменение установленных домовладельцем правил, норм или порядка пользования жильем или изменение порядка предоставления жилищно-коммунальных услуг. Для получения более подробной информации об обоснованных изменениях правил проживания см. информационный листок DRC «Жильцы с инвалидностью по психическому заболеванию: право на обоснованные изменения правил проживания».

2. Какие виды работ по обоснованному благоустройству жилья может выполнить домовладелец по вашему запросу?

Домовладелец может удовлетворить ваш запрос о проведении работ по обоснованному благоустройству жилья, если запрошенные изменения необходимы вам для полноценного и удобного пользования жильем. Вы обязаны оплатить расходы на работы по благоустройству, за исключением работ по обеспечению доступности жилого помещения и мест общего пользования для жильца с инвалидностью, а также других работ по благоустройству, предусмотренных действующим законодательством.

Далее приведены примеры работ по обоснованному благоустройству жилья, которые домовладелец может выполнить по запросу претендента на жилье или жильца с инвалидностью вследствие психического заболевания или умственной отсталости:

1. Укладка коврового покрытия или звукоизолирующей плитки для уменьшения шума, который производит жилец по причине своего заболевания.
2. Установка крана-смесителя с автоматической регулировкой температуры для предотвращения ожогов или таймера, автоматически отключающего подачу газа к газовой плите, если жильцу по причине имеющегося заболевания трудно помнить о необходимости выполнения этих действий.
3. Установка в доме табличек с рисунками или цветовыми кодами, если жилец вследствие своего заболевания не в состоянии читать надписи.

3. Как запросить проведение работ по обоснованному благоустройству жилья?

Для того чтобы работы по благоустройству были проведены, нужно подать соответствующий запрос. По возможности запрос следует сделать в письменной форме с указанием даты, не позднее которой вы ожидаете получить ответ от домовладельца. В тексте запроса следует:

1. сообщить о том, что у вас имеется инвалидность;
2. описать вид работ по благоустройству, который вы запрашиваете; и
3. описать, каким образом запрашиваемое благоустройство облегчит вам пользование имеющимся жильем или поможет получить жилье.

4. Какую информацию необходимо предоставить домовладельцу при подаче запроса на проведение работ по обоснованному благоустройству?

Если вы запрашиваете работы по обоснованному благоустройству, домовладелец вправе попросить вас предоставить доказательства наличия у вас инвалидности. Вы не должны сообщать домовладельцу свой точный диагноз или предоставлять полную копию медицинской карты. Достаточно приложить к запросу письмо от врача или другого обслуживающего вас специалиста, в котором сообщается о наличии у вас инвалидности и о том, что запрашиваемый вид работ по благоустройству необходим для того, чтобы вы могли в полной мере пользоваться своим жильем.

Домовладелец может также попросить вас предоставить подробное описание запрашиваемых видов работ и гарантии того, что эти работы

будут проведены квалифицированными специалистами с предварительным получением всех необходимых разрешений.

Если запрашиваемое вами изменение может помешать следующему жильцу или съемщику пользоваться жильем, домовладелец может удовлетворить ваш запрос с условием, что вы приведете жилье в исходный вид перед тем, как съедете. Это относится только к видам работ, выполненным внутри жилого помещения, но не к благоустройству мест общего пользования. Если работы по благоустройству выполняются при таком условии, то домовладелец может попросить вас внести определенную сумму на отдельный банковский счет («депозит») для оплаты устранения запрашиваемых вами изменений в будущем.

5. Когда можно запросить выполнение работ по обоснованному благоустройству?

Вы можете подать запрос домовладельцу на выполнение работ по обоснованному благоустройству в любой момент, начиная от подачи заявки на получение жилья до момента выезда из этого жилья. Даже в случае, если домовладелец начнет процедуру вашего выселения, вы можете запросить выполнение работ по обоснованному благоустройству, которое позволит вам остаться в этом жилье.

6. Что произойдет после подачи запроса?

После получения от вас запроса на проведение работ по обоснованному благоустройству с приложением сопроводительных документов домовладелец обязан его рассмотреть. Домовладелец обязан сообщить вам о возникших вопросах или необходимости предоставления дополнительной информации. Вы должны хранить копии запроса, сопроводительное(-ые) письмо(-а), ответ домовладельца и другие документы, имеющие отношение к вашему запросу.

Если домовладелец сочтет ваш запрос на проведение работ по обоснованному благоустройству необоснованным, он должен аргументировать свою позицию и предложить альтернативное решение. Домовладелец должен продолжать вести с вами переговоры до тех пор, пока вы не согласитесь на предложенное им решение или пока не станет ясно, что вы не сможете прийти к соглашению.

Если вы не удовлетворены ответом домовладельца на свой запрос о проведении работ по обоснованному благоустройству, есть много способов оспорить решение домовладельца. К ним относятся привлечение посредника, подача административной жалобы и обращение в суд. Для получения более подробной информации см. информационный листок DRC «Как бороться с дискриминацией инвалидов в жилищных вопросах» (*How to Challenge Disability-Based Housing Discrimination*).

7. Где я могу получить больше информации?

Если у вас есть вопросы, касающиеся ваших прав и обязанностей согласно законам штата и федеральным законам защищающим людей с инвалидностью от дискриминации в жилищных вопросах, обращайтесь в организацию Disability Rights California:

Тел.: 800-776-5746

Телетайп: 800-649-0154

www.disabilityrightsca.org

Мы хотим услышать ваше мнение! После ознакомления с этим информационным листком, пожалуйста, ответьте на вопросы короткой анкеты и поделитесь с нами своим мнением.

Анкета на английском языке:

<http://fs12.formsite.com/disabilityrightsca/form54/index.html>

Анкета на испанском языке:

<http://fs12.formsite.com/disabilityrightsca/form55/index.html>

Программа APEDP (Stigma, Discrimination, Reduction and Advancing Policy to Eliminate Discrimination Program [Программа по уменьшению стигмы и дискриминации и совершенствованию нормативных актов с целью устранения дискриминации]) финансируется в рамках принятого голосованием Mental Health Services Act [Закона о психиатрической помощи] (Prop. 63 [Предложение №63]) и проводится под руководством CalMHSA (California Mental Health Services Authority [Калифорнийского Управления психиатрической помощи]). Окружные фонды MHSA поддерживают деятельность CalMHSA, органа, в который входят члены окружных правительств, и работа которого направлена на улучшение результатов оказания психиатрической помощи отдельным лицам, семьям и сообществам. CalMHSA предоставляет услуги и проводит просветительские

программы на уровне штата, отдельных регионов и населенных пунктов. Для получения более подробной информации посетите сайт <http://www.calmhsa.org>.

