



Система правовой защиты и помощи штата Калифорния

Информационный бюллетень: Дискриминация на основании ограниченных возможностей и Ваучерная программа Раздела 8 Министерства жилищного строительства и городского развития (HUD)

Март 2019 г., Выпуск № 7141.07

В данном бюллетене обсуждаются права лиц с ограниченными возможностями в Ваучерной программе Раздела 8. Пожалуйста, имейте в виду, что к Программе Раздела 8, основанной на субсидированом жилье (Project-Based Section 8 Program), могут применяться иные правила.

Введение

Ваучерная программа Раздела 8 (которая теперь называется Ваучерной программой выбора жилья (Housing Choice Voucher Program) - это федеральная жилищная программа, которая помогает малоимущим семьям и лицам с ограниченными возможностями приобрести безопасное, приличное жилье на рынке частного жилья. Действие программы заключается в том, чтобы предоставлять семьям-участникам ваучер, оплачивающий часть их месячной арендной платы. Семьи-участники могут потом использовать этот ваучер для аренды у предпочитаемого ими поставителя жилищных условий, при условии, что размер арендной платы не будет выходить

за рамки, установленные управлением государственным жилищного строительства (часто называемым РНА (public housing authority)), и что управление жилищного строительства утвердит право аренды жилья.

Программа Раздела 8 финансируется Министерством жилищного строительства и городского развития США (HUD, U.S. Department of Housing and Urban Development) и осуществляется на местном уровне сетью управлений жилищного строительства. Данная программа руководствуется различными законами штата и федеральными законами, защищающими лиц с ограниченными возможностями от дискриминации со стороны частных арендодателей и управлений государственного жилищного строительства. Федеральные законы включают в себя Раздел 504 Закона о реабилитации лиц с ограниченными возможностями (Rehabilitation Act) (Раздел 29 Кодекса Соединенных Штатов Америки (U.S.C., United States Code) Статья 794), Закон с поправками о справедливом решении жилищных вопросов (Fair Housing Amendments Act) (Раздел 42 U.S.C. Статьи 3601-3631) и согласно Закону и Раздел II Закона о защите прав американских граждан с ограниченными возможностями (Americans with Disabilities Act) (Раздел 42 U.S.C. Статьи 12131-12165). Законы штата Калифорния включают в себя Закон о запрещении дискриминации при найме и продаже и аренде жилья (Fair Employment and Housing Act) (Государственный кодекс (Gov't Code) Разделы 12955-12956.2), Закон Унру о гражданских правах (Unruh Civil Rights Act) (Гражданский кодекс (Civ. Code) Раздел 51), Закон о правах граждан с ограниченными возможностями (Disabled Persons Act) ((Гражданский кодекс Разделы 54.1 и 54.2), и Государственный кодекс Раздел 11135.

Дискриминация на основании ограниченных возможностей в сфере жилищного устройства может принимать различные формы. Она включает в себя неравное обращение, отказ в аренде жилища лицу на основании ограниченных возможностей, физические или коммуникационные препятствия для доступа, домогательства, репрессалии, и дискриминационные заявления. Она также включает в себя непредоставление разумных приспособлений и разумных изменений.

Разумные приспособления и изменения

В контексте жилищного устройства, приспособление является исключением или изменением в правилах, политике или практике

арендодателя. Изменение - это физическая модификация здания, арендуемого жилья, или места общего пользования.

Согласно законам о дискриминации на основании ограниченных возможностей, арендодатели обязаны предоставить разумные приспособления и разумные изменения по мере необходимости для предоставления лицу с нарушением здоровья равной возможности пользоваться и наслаждаться жилищными условиями.

Приспособления и изменения должны быть необходимы по причине нарушения здоровья, и они должны быть разумными. Приспособления и изменения являются разумными, если они радикально не изменяют основной характер предоставляемых услуг и не создают чрезмерное бремя для арендодателя. В частном жилищном секторе арендодатели обязаны оплатить любые расходы, связанные с разумными приспособлениями, тогда как жильцы обязаны оплатить любые расходы, связанные с разумными изменениями.

Как и в случае с арендодателями, управления жилищного строительства также обязаны предоставить разумные приспособления по мере необходимости для предоставления лицу с ограниченными возможностями равного доступа к Программе Раздела 8. Примеры включают в себя:

- **Более высокие стандарты для оплаты** - Стандарты для оплаты представляют собой наивысшую сумму, которую может заплатить управление жилищного строительства, чтобы помочь семье с оплатой аренды жилья. Управление жилищного устройства установит стандарты для оплаты на каждый размер жилищной единицы, и, как правило, они попадают в рамки между 90% и 110% от справедливой рыночной ставки (FMR, fair market rate) конкретной площади на каждый размер жилищной единицы. Управление жилищного устройства может одобрить более высокий стандарт для оплаты в качестве разумного приспособления, но не превышая 120% от ставки FMR. Управление жилищного устройства может установить стандарты для оплаты, превышающие 120% от ставки FMR, в качестве разумного приспособления, но только по получении утверждения от Министерства HUD.
- **Более высокие стандарты для субсидий и помощников с проживанием** - Стандарт для субсидий - это стандарт, установленный управлением жилищного устройства, с целью определения соответствующего количества спальных комнат

для семей различного размера и состава. Управление жилищного устройства обязано при необходимости одобрить более высокий стандарт для субсидий в качестве разумного приспособления. Это может включать в себя размещение помощника с проживанием, предоставление дополнительной комнаты для необходимого медицинского оборудования, или другую причину, связанную с нарушением здоровья.

- **Более высокие дотации на оплату коммунальных услуг** - В случаях, когда жильцы сами оплачивают свои коммунальные услуги, управление жилищного устройства может предоставить дотацию на оплату коммунальных услуг для учета затрат на разумное потребление коммунальных услуг. Управление жилищного устройства обязано при необходимости утвердить более высокую дотацию на оплату коммунальных услуг в качестве разумного приспособления для жильца, использующего оборудование для лиц с ограниченными возможностями, которое приводит к повышению стоимости коммунальных услуг.
- **Более длительное время на поиски** - Первоначально установленные сроки Ваучера Раздела 8 - это, как минимум, шестьдесят (60) календарных дней. Это означает, что индивидуум, как правило, должен найти арендуемую квартиру в течение 60 дней с момента получения ваучера. Управление жилищного устройства обязано при необходимости продлить сроки данного ваучера в качестве разумного приспособления.
- **Восстановление в списке ожидающих** - Управление жилищного устройства может исключить соискателя на получение ваучера из списка ожидающих, если этот соискатель не реагирует на просьбы предоставить информацию и обновление данных. Вместе с тем, если соискатель не реагирует на подобную просьбу по причине нарушения здоровья, управление жилищного устройства обязано восстановить заявителя на прежнее место, которое данная семья занимала в списке ожидающих.
- **Аренда помещения у родственника** - Федеральные положения, как правило, запрещают управлениям жилищного устройства утверждать аренду помещения, если владелец арендуемой квартиры является родственником жильца. Вместе с тем, управление жилищного устройства может при необходимости утвердить подобного арендодателя в качестве разумного

приспособления для жильца, при условии, что сам арендодатель не проживает в данной арендуемой квартире.

- **Помощь с поисками арендуемой квартиры, доступной для лиц с ограниченными возможностями** - Когда управление жилищного устройства выдает ваучер семье, один из членов которой имеет ограниченные возможности, оно обязано предоставить текущий список известных управлению жилищного устройства арендуемых квартир с доступом для лиц с ограниченными возможностями и, при необходимости, оказать данной семье прочее содействие в нахождении арендуемой квартиры, доступной для лиц с ограниченными возможностями.

Получение разумных приспособлений и изменений

Вот шаги, которые вам следует предпринять для получения разумного приспособления или разумного изменения от управления жилищного устройства или поставщика жилищного устройства:

1. Напишите запрос на получение разумных приспособлений/изменений. В вашем запросе должно поясняться следующее:
 - что вы являетесь лицом с ограниченными возможностями (вы не обязаны разглашать, каким конкретно расстройством вы страдаете);
 - то, каким образом ваше нарушение здоровья влияет на вашу способность пользоваться и наслаждаться вашим домом / доступом к услугам, предоставляемым управлением жилищного устройства;
 - конкретные приспособления/изменения, в которых вы нуждаетесь; а также
 - число, к которому вы бы хотели получить ответ по поводу вашего запроса.
2. Если вы не имеете ярко выраженного нарушения здоровья и очевидной необходимости в получении приспособлений/изменений, вам следует получить письмо поддержки от вашего врача или другого лечащего специалиста. Данное письмо должно подтвердить вашу потребность в

запрошенном приспособлении/изменении в результате вашего нарушения здоровья.

3. Отошлите ваш письменный запрос и письмо поддержки. Обязательно сохраните копии для вашего архива.

Образец письма запрашивающего получение разумных приспособлений/изменений и образец письма поддержки прилагаются в конце данного бюллетеня.

Неофициальные слушания

Если управление жилищного устройства отказывает вам в вашем запросе на получение разумных приспособлений, вам следует запросить у управления жилищного устройства проведение неофициального слушания. Несмотря на то, что федеральные положения не гарантируют право на проведение неофициального слушания по поводу запросов на получение разумных приспособлений, большинство управлений жилищного устройства включают право на проведение неофициального слушания в свои административные планы. Имейте в виду, что каждое управление жилищного устройства будет использовать различные процедуры запроса на проведение неофициального слушания. Вместе с тем, большинство управлений жилищного устройства имеют предельный срок подачи запроса на проведение неофициального слушания. Внимательно прочитайте ваше письмо об отказе и административный план управления жилищного устройства, чтобы подать ваш запрос на проведение слушания до истечения предельного срока.

Административные жалобы

Если вы считаете, что арендодатель или управление жилищного устройства отказали вам в предоставлении разумного приспособления или иным образом подвергли вас дискриминации на основании ваших ограниченных возможностей или ограниченных возможностей человека, с которым вы живете, вы имеете право подать административную жалобу в Департамент штата Калифорния по справедливому найму и предоставлению жилья (DFEH, California Department of Fair Employment and Housing) или в Министерство HUD.

Вы можете подать административную жалобу в Департамент DFEH в течение одного года с момента совершения самого последнего дискриминационного акта. Информацию о процессе подачи жалобы в Департамент DFEH вы найдете на сайте <https://www.dfeh.ca.gov/filing->

[a-complaint-online/](#), или позвонив по телефону (800) 884-1684 (голосовая связь) или (800) 700-2320 (Телетайп (TTY, Teletype)). Вы можете подать апелляцию на решение Департамента DFЕН Директору Департамента DFЕН в течение 10 дней с момента принятия решения.

Вы также можете подать административную жалобу в Министерство HUD. Если вы подаете жалобу на частного арендодателя, вы должны подать ее в Министерство HUD в течение одного года. Если вы подаете жалобу на управление жилищного устройства, вы должны подать ее в Министерство HUD в течение 180 дней. Информацию о процессе подачи жалобы в Министерство HUD вы получите, позвонив по телефону 1-800-669-9777, или на сайте:

https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/topics/housing_discrimination.

Гражданская судебная тяжба

У вас также есть возможность обеспечить соблюдение ваших прав путем подачи частного гражданского иска. Пожалуйста, имейте в виду, что закон об исковой давности ограничивает временные рамки для подачи иска, и вы можете проиграть иск, если не подадите его в установленные соответствующим законом сроки. Срок подачи иска может быть всего лишь два года с момента совершения дискриминационного акта.

Если вы планируете подавать иск на управление жилищного устройства, вам следует иметь в виду, что существует Закон о нарушениях законных прав государственными организациями (Government Tort Claims Act), согласно которому вы обязаны подать заявление о нарушении законных прав со стороны представителя государственной власти в течение шести месяцев с момента дискриминационного инцидента, прежде чем вы сможете подать иск на получение денежной компенсации от государственной организации штата или местной государственной организации. Дополнительную информацию о деликтных исках вы найдете по ссылке: [Деликтные иски - Подача исков против государственных органов согласно Закону о нарушениях законных прав государственными организациями](#).

Имейте в виду, что данный сайт дает ссылку на форму подачи иска против штата или государственного учреждения или служащего, что может быть неприменимым в вашем случае.

Если вы требуете меньше 10,000 долларов денежной компенсации, вы можете подать иск о дискриминации в суд мелких тяжб (Small Claims Court). Рассмотренный выше закон об исковой давности применим и в этой ситуации. Вы не можете пользоваться услугами адвоката, если

вы идете в суд мелких тяжб. Дополнительную информацию вы найдете в статье от агентства Disability Rights California, *"Руководство по подаче иска в суд мелких тяжб": Как предъявить иск в случае дискриминационного отношения к вам со стороны коммерческой организации или арендодателя на основании ваших ограниченных возможностей*, на сайте: <https://www.disabilityrightsca.org/publications/a-guide-to-small-claims-court-how-to-sue-if-a-business-or-landlord-discriminates>.

Другие ресурсы

Дополнительную информацию о дискриминации на основании ограниченных возможностей в сфере жилищного устройства, Ваучерной программе выбора жилья, и вашем праве запросить предоставление разумных приспособлений и изменений вы найдете в следующих публикациях и образцах писем:

- Агентство Disability Rights California опубликовало серию информационных бюллетеней о правах лиц с ограниченными возможностями в сфере жилищного устройства, которые вы найдете на сайте: <https://www.disabilityrightsca.org/publications/housing>
- Кооператив технической помощи (Technical Assistance Collaborative), *Доступно о Разделе 8 (Section 8 Made Simple)*, на сайте: <http://www.tacinc.org/knowledge-resources/publications/e-books/section-8-made-simple/>
- Центр защиты психического здоровья им. Базелона (Bazelon Center for Mental Health Law), *Что Закон о справедливом решении жилищных вопросов означает для лиц с ограниченными возможностями (What Fair Housing Means for People with Disabilities)*, на сайте: http://www.bazelon.org/wp-content/uploads/2018/05/Fair-Housing-Guide_2018-Update.pdf
- Совместное заявление Министерства жилищного строительства и городского развития (Department of Housing and Urban Development) и Министерства юстиции (Department of Justice), *Разумные приспособления согласно Закону о справедливом решении жилищных вопросов (Reasonable Accommodations Under the Fair Housing Act)*, на сайте: https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_7771.pdf

- Совместное заявление Министерства жилищного строительства и городского развития и Министерства юстиции, *Разумные изменения согласно Закону о справедливом решении жилищных вопросов (Reasonable Modifications Under the Fair Housing Act)*, на сайте: https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_7502.pdf
- Совместное заявление Министерства жилищного строительства и городского развития и Министерства юстиции, *Требования доступности (проектирования и строительства) для покрываемых многоквартирных жилых домов согласно Закону о справедливом решении жилищных вопросов (Accessibility (Design and Construction) Requirements for Covered Multifamily Dwellings Under the Fair Housing Act)*, на сайте: https://www.ada.gov/doj_hud_statement.pdf

Образец письма предоставителю жилищного устройства с просьбой предоставить разумное приспособление или изменение

[Дата]

Уважаемый/-ая [арендодатель, жилищный орган, ассоциация
домовладельцев]

Я пишу вам с просьбой предоставить разумное/-ые приспособление/-я
для моего/их нарушения/ий здоровья.

Я проживаю/подаю заявку на аренду вашей недвижимости по адресу
[адрес]. Вследствие моих ограниченных возможностей мне нужны
следующие приспособления: [перечислите приспособления].

Мой врач/психиатр/психолог/физиотерапевт/социальный
работник/эрготерапевт/другое лицо [опишите] посчитал данные
приспособления/изменения необходимыми ввиду моих ограниченных
возможностей. См. в приложении письмо от [имя врача или
специалиста].

Федеральный закон и закон штата требуют от предоставителей
жилищного устройства предоставить разумные приспособления
жильцам/съемщикам и соискателям жилья, у которых имеются
ограниченные возможности. Будьте добры ответить на данный запрос
не позднее [дата]. Если у вас имеются какие-либо вопросы,
пожалуйста, свяжитесь со мной [ваш номер телефона и/или адрес
электронной почты]. Спасибо.

С уважением,

[Ваше имя]

[Ваш адрес]

Образец справки

[Дата]

Кому [арендодатель, жилищный орган, ассоциация домовладельцев]:

Я являюсь
врачом/психиатром/психологом/физиотерапевтом/социальным
работником/эрготерапевтом [ваше имя], и я осведомлен/-а о его/ее
состоянии. Он/-а страдает нарушением здоровья, следствием
которого являются определенные функциональные ограничения.
Данные ограничения включают в себя [перечислите функциональные
ограничения, для которых требуется запрошенное приспособление].

[Запрошенное приспособление] необходимо для того, чтобы [имя]
мог/-ла проживать в данной общине и пользоваться и наслаждаться
своим жильем [опишите, каким образом данное приспособление
поможет этому человеку или поддержит его].

Благодарю вас за предоставление [имя] этого разумного
приспособления.

С уважением,

[Имя и должность]

Мы хотим услышать ваше мнение! Пожалуйста, заполните нижеследующий опросник о наших изданиях и сообщите нам ваше мнение о нашей работе! [\[Заполнить опросник\]](#)

Для получения юридической помощи звоните по телефону 800-776-5746 или заполните [форму запроса помощи](#). По всем другим вопросам звоните по телефону 916-504-5800 (северная Калифорния); 213-213-8000 (южная Калифорния).

Агентство Disability Rights California получает финансирование из различных источников, полный список спонсоров можно найти на сайте <http://www.disabilityrightsca.org/Documents/ListofGrantsAndContracts.html>