



Право на справедливое решение жилищных вопросов для жильцов с инвалидностью по психическому заболеванию – руководство для арендодателей

1. Защищает ли закон от дискриминации при решении жилищных вопросов лиц, имеющих инвалидность?

Да. В Калифорнии жильцы с инвалидностью, согласно законам штата и федеральным законам¹, не должны подвергаться дискриминации при купле-продаже или аренде жилья. Так, лица, предоставляющие жилье, не вправе отказать претенденту в аренде или покупке по причине наличия у него инвалидности по психическому или соматическому заболеванию. Это правило распространяется на таких лиц, предоставляющих жилье. Как арендодатели и собственники. Правило распространяется, в том числе, на риэлторов, ассоциации домовладельцев и государственные органы, такие как, например, муниципальные ведомства, отвечающие за землепользование.

2. Какие лица, предоставляющие жилье, должны соблюдать законы против дискриминации?

Законы против дискриминации распространяются на продавцов и лиц, предоставляющих жилье из государственного жилищного фонда. Эти законы распространяются также на частных арендодателей, за исключением владельцев жилого помещения на одну семью, проживающих в этом помещении и сдающих квартиру только одну комнату. Такие арендодатели не вправе делать заявления дискриминационного характера, в остальном же действие законов о справедливом решении жилищных вопросов на них не распространяется.

(Примеры дискриминации при решении жилищных вопросов см. ниже в ответе на вопрос 4).

3. Может ли мой жилец претендовать на защиту в качестве «лица, имеющего инвалидность»ⁱⁱ?

Ваш жилец может претендовать на защиту, если

- a) у него имеются соматические или психические заболевания, существенно ограничивающие основные области жизнедеятельностиⁱⁱⁱ;
- b) он зарегистрирован в качестве лица, у которого имеются заболевания, существенно ограничивающие основные области жизнедеятельности;
- c) считается, что у него имеется заболевание, независимо от того, так ли это.

Дискриминация жильцов, связанных с лицами, имеющими инвалидность, также является незаконной. Не имеют права на защиту лица, представляющие непосредственную угрозу здоровью или безопасности других людей или наносящие физический ущерб их имуществу. Однако такое лицо находится под защитой, если, в случае предоставления адекватных жилищных условий, риск такой угрозы или ущерба перестанет существовать.

4. Что такое дискриминация в жилищных вопросах?

Ниже приведены примеры дискриминации в жилищных вопросах:

- a) Отказ продать или сдать в аренду жилье из-за наличия у претендента инвалидности, совместного проживания с лицом, у которого имеется инвалидность, или возможности посещения таким лицом.

- b) Уничижительные или оскорбительные комментарии по поводу Вашей инвалидности, нарушающие способность инвалида пользоваться жильем или претендовать на его предоставление.
- c) Предоставление инвалиду ложной информации о том, что жилье недоступно для осмотра, продажи или аренды.
- d) Предоставление инвалиду условий, привилегий, оборудования или услуг, отличающихся от предоставляемых лицам без инвалидности. Например, арендодатель не вправе предлагать инвалиду квартиры только в дальней части комплекса, если другим жильцам предлагаются другие квартиры.
- e) Прекращение действия договора купли-продажи или аренды из-за наличия у жильца инвалидности.
- f) Отделение жилья для людей с инвалидностью от остального жилья.
- g) Запрет на осуществление инвалидом за собственный счет обоснованного благоустройства, необходимого, чтобы инвалид мог использовать свое жилье в полной мере. Например, обоснованным благоустройством, которое должно быть разрешено инвалиду, считается обеспечение звукоизоляции, если его психическое заболевание подразумевает повышенную чувствительность к шуму.
- h) Отказ в обоснованных изменениях правил, норм или порядка проживания или предоставления услуг, необходимых, чтобы инвалиды могли использовать свое жилье в полной мере. Например, разумным изменением правил проживания является отмена запрета на содержание домашних животных, чтобы инвалид мог держать в доме животное-компаньона для эмоциональной поддержки.

Примеры дискриминации местными государственными органами:

- a) Необоснованные ограничения органов власти, отвечающих за землепользование, с целью воспрепятствовать расположению домов для совместного проживания инвалидов в районах, застроенных домами на одну семью. Например, ограничение, предписывающее узкое определение «семьи» и ограничивающее максимальное количество не связанных родственными узлами лиц, которым разрешается проживать в одном доме, может быть расценено как дискриминация.
- b) Использование норм охраны здоровья и гигиены для отказа в разрешении на эксплуатацию дома для совместного проживания инвалидов, в то время как истинной причиной отказа является противодействие местного населения.

Для получения более подробной информации о правах лиц с инвалидностью на обоснованные изменения правил и условий проживания» см. следующие информационные материалы DRC (Калифорнийского центра правовой защиты инвалидов):

- а) *«Жильцы с инвалидностью по психическому заболеванию: Право на обоснованные изменения правил проживания»*
- б) *«Жильцы с инвалидностью по психическому заболеванию: Право на обоснованное благоустройство жилья»*
- с) *«Права жильцов с инвалидностью по психическому заболеванию на совместное проживание с животными-помощниками или с животными для эмоциональной поддержки»*

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>

Управление психиатрической помощи штата Калифорния (CalMHSA) — орган, в который входят члены окружных правительств, и работа которого направлена на улучшение результатов оказания психиатрической помощи отдельным лицам, семьям и сообществам. Программы профилактики и раннего вмешательства, проводящиеся CalMHSA, финансируются окружными правительствами в рамках принятого голосованием Закона о психиатрической помощи (Предложение 63). Предложение 63 определяет источники финансирования и организационно-правовую основу, необходимые для предоставления психиатрической помощи всем нуждающимся в ней жителям Калифорнии, принадлежащим к разным сообществам.

ⁱ К федеральным законам о справедливом решении жилищного вопроса относится Закон с поправками о справедливом решении жилищных вопросов (Fair Housing Amendments Act) 1988 года, глава 42 Свода Законов США (U.S.C.), §§3601 и далее, статья 504 Закона о реабилитации 1973 года (регулирующая предоставление жилья по программам с финансовой поддержкой на федеральном уровне, такие как программа жилищных ваучеров, предусмотренная Статьей 8 Жилищного кодекса), а также Статья 11 Закона о гражданах США с инвалидностью (регулирующая жилищные программы правительств штата и органов местного самоуправления). Законы штата - Закон штата Калифорния о справедливом решении вопросов трудоустройства и жилищных вопросов (California Fair Employment and Housing Act), Свод правительственных законов (Government Code), §§12900 и далее, Закон Калифорнии о гражданских правах (Unruh Act), Гражданский Кодекс (Civil Code), §§51 и далее.

ⁱⁱ В Законе штата Калифорния о справедливом решении вопросов трудоустройства и жилищных вопросов (California Fair Employment and Housing Act) вместо термина “disability” («инвалидность») используется термин “handicap” («ограниченные способности») в том же значении.

ⁱⁱⁱ Согласно федеральному законодательству, заболевание должно быть «существенным», но этот термин толкуется широко.

