



Обоснованное благоустройство жилья по просьбе жильцов с инвалидностью по психическому заболеванию

1. Что подразумевается под «обоснованным благоустройством жилья»?

В Калифорнии действующее законодательство штата и федеральное законодательствоⁱ обязывает собственников жилья вносить «обоснованные изменения» в правила проживания и выполнять работы по «обоснованному благоустройству жилья» в интересах жильцов с инвалидностью с целью обеспечения им равных со здоровыми людьми возможностей.

Под «обоснованным благоустройством жилья» подразумевается оборудование жилого помещения или мест общего пользования приспособлениями, необходимыми жильцам с инвалидностью.

В настоящем информационном листке описаны типы обоснованного благоустройства, которое вы обязаны осуществить по требованию жильца или потенциального жильца с инвалидностью по психическому заболеванию или в связи с умственной отсталостью, а также изложен порядок ответа на поступивший запрос.ⁱⁱ

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

Действие законов штата и федеральных законов, защищающих инвалидов от дискриминации при решении жилищных вопросов распространяется на лиц, предоставляющих жилье из государственного жилищного фонда, а также на любых лиц, осуществляющих продажу или сдачу в аренду жилья, таких как, например, ипотечные брокеры и риэлторы. Эти законы распространяются также на частных арендодателей, за исключением владельцев жилого помещения на одну семью, проживающих в этом помещении и сдающих квартиранту только одну комнату.

3. Какие меры работы по обоснованному благоустройству я обязан провести по просьбе жильца с инвалидностью по психическому заболеванию или в связи с умственной отсталостью?

Вы должны удовлетворить запрос о проведении работ по обоснованному благоустройству жилья, если запрошенные изменения необходимы вам для полноценного и удобного пользования жильем. Ваш жилец обязан оплатить расходы на работы по благоустройству, за исключением работ по обеспечению доступности жилого помещения, предусмотренных действующим законодательством.

Далее приведены примеры работ по благоустройству, на которые вы можете пойти по запросу претендента на жилье или жильца с инвалидностью вследствие психического заболевания или в связи с умственной отсталостью:

- a) Укладка коврового покрытия или звукоизолирующей плитки для уменьшения шума, который производит жилец по причине своего заболевания.
- b) 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.
- c) Установка в доме табличек с рисунками или цветовыми кодами, если жилец вследствие своего заболевания не в состоянии читать надписи.

4. Когда жилец или претендент может запросить выполнение работ по обоснованному благоустройству?

Жилец или претендент на жилье может обратиться с просьбой об обоснованном благоустройстве с момента подачи заявки на получение жилья до момента смены места жительства. Даже в случае, если домовладелец начнет процедуру выселения, жилец может запросить обоснованное благоустройство, которое позволит ему остаться в этом жилье.

5. Как я должен отвечать на запрос на разумное благоустройство?

Запрос претендента на жилье или жильца на обоснованное благоустройство должен содержать следующую информацию:

- a) Сообщение о том, что у соответствующего лица имеется инвалидность.
- b) Описание запрашиваемых работ по благоустройству.
- c) Указание, каким образом запрашиваемое благоустройство облегчит жильцу пользование имеющимся жильем или поможет получить жилье.

Запрос на благоустройство, как правило, подается письменно, однако, возможен в любой форме, включая личный разговор, телефонный разговор, сообщение голосовой почты. Очень важно оперативно отвечать на все поступающие запросы на благоустройство. Если подавшее запрос лицо просит, чтобы ему ответили к определенному сроку, а вы не в состоянии это сделать, следует дать знать, что вам требуется больше времени, и указать срок предполагаемого ответа. Необоснованная задержка ответа или обсуждения предлагаемого благоустройства может быть расценена как отказ в удовлетворении запроса.

В ответе на запрос на благоустройство вы можете затребовать у жильца или претендента определенную дополнительную информацию. Если вам что-то непонятно, вы можете задать дополнительные вопросы. Вы можете также попросить предоставить подробное описание запрашиваемых видов работ и гарантии того, что эти работы будут проведены квалифицированными специалистами с предварительным получением всех необходимых разрешений. Вы также можете затребовать письмо от врача или другого обслуживающего инвалида специалиста, подтверждающего

наличие у него инвалидности и необходимость запрашиваемого благоустройства для того, чтобы инвалид мог в полной мере пользоваться своим жильем. При этом жилец или претендент вправе не сообщать вам конкретный диагноз, не предоставлять копию истории болезни и не давать разрешения на переговоры с обслуживающим его медицинским работником напрямую.

Если вы считаете, что запрашиваемое благоустройство может помешать следующему жильцу или съемщику пользоваться жильем, вы можете удовлетворить запрос с условием, что жилец приведет жилье в исходный вид перед тем, как съедет по окончании аренды. 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 вы можете попросить жильца внести определенную сумму на отдельный банковский счет («депозит») для оплаты устранения запрашиваемых изменений в будущем.

Если вы сочтете запрос на благоустройство необоснованным, вы должны аргументировать свою позицию и предложить альтернативное решение. Переговоры продолжаются до тех пор, пока не будет найдено решение, устраивающее обе стороны.

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 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 психическом 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*).

ⁱⁱ Хотя перечисленные законы обеспечивают, в том числе, защиту инвалидов-покупателей жилья, настоящий информационный листок посвящен обоснованному благоустройству по запросу жильцов и претендентов, желающих взять жилье в аренду.

