The Fair Housing Partners of Washington State

Офис Сиэтла по гражданским правам
206-684-4500 или TTY (для лиц с нарушениями слуха/речи)
206-684-4503
www.seattle.gov/civilrights

Офис округа Кинг по гражданским правам
206-2963-2446 или TTY (для лиц с нарушениями слуха/речи) 711
www.kingcounty.gov/civilrights

Комитет штата Вашингтон по правам человека
800-233-3247 или TTY (для лиц с нарушениями слуха/речи)
800-300-7525
www.hum.wa.gov

Отдел по правам человека и социальному обслуживанию Такомы
253-591-5151 или TTY (для лиц с нарушениями слуха/речи)
253-591-5153
www.cityoftacoma.org/humanrights

Центр по соблюдению справедливости в вопросах жилья в South Puget Sound
253-274-9523 или 888-766-8800 или TTY (для лиц с нарушениями слуха/речи) 711
e-mail: fhcsps@ix.netcom.com

Объединение Северозапада по соблюдению справедливости в вопросах жилья
509-325-2665 или TTY (для лиц с нарушениями слуха/речи) 711
или 800-200-FAIR (3247) (в восточной части штата Вашингтон)
эл. почта: nwfairhouse@nwadv.com

Fair Housing Partners of Washington State

Russian 10-12

Дискриминация в вопросах жилья и ваши гражданские права

Руководство по соблюдению справедливости в вопросах жилья для съемщиков и покупателей жилья

Fair Housing Partners of Washington State

Содержание

Дискриминацию можно остановить 1
Что такое дискриминация в вопросах жилья? 2
Кого защищают законы о соблюдении справедливости в вопросах жилья? 3
Что является примером дискриминации в вопросах жилья? 4
К каким видам жилья относятся антидискриминационные законы? 6
Что не является дискриминацией? 7
Как я могу противостоять дискриминации? 8
Что если против меня будут приняты ответные меры? 8
Чем занимаются учреждения по соблюдению справедливости в вопросах жилья? 9
Как лучше всего защитить свои права? 10
Что произойдет, если я подам жалобу? 11
Что произойдет, если дело будет решено в мою пользу? 12
Зачем обращаться за помощью к государству? 13

Вопросы и ответы по поводу:
Заявления на съем жилья и интервью 14
Проверка кредитоспособности, залог, правила о съеме жилья 15
Покупка жилья и ссуды на покупку жилья 16
Люди с недостаточным английским 17
Дискриминация по признаку страны происхождения 18
Семьи с детьми 19
Люди, имеющие инвалидность 20
Дискриминация по признаку пола и сексуальное преследование 21
Сексуальная ориентация 22
Ваучеры 8-й программы для выбора жилья 23

Куда обращаться за помощью? 24

Эта брошюра была создана благодаря гранту Программы помощи по соблюдению справедливости в вопросах жилья при Министерстве жилищного строительства и городского развития США. Адаптация материала, изданного Офисом Сиэтла по гражданским правам.

Эту брошюру можно получить в альтернативном формате. Обращайтесь по телефону 206-263-2446 ,TTY (для лиц с нарушениями слуха/речи) Relay: 711

Куда обращаться за помощью?

Fair Housing Partners of Washington State!

Офис Сиэтла по гражданским правам
Обеспечивает соблюдение антидискриминационных законов в пределах городской черты Сиэтла.
206-684-4500 или TTY (для лиц с нарушениями слуха/речи)
206-684-4503
www.seattle.gov/civilrights

Офис округа Кинг по гражданским правам
Обеспечивает соблюдение антидискриминационных законов в населенных пунктах округа Кинг, не получивших статус города.
206-263-2446 или TTY (для лиц с нарушениями слуха/речи)
2elay: 711
www.kingcounty.gov/civilrights

Комитет штата Вашингтон по правам человека
Обеспечивает соблюдение антидискриминационных законов на всей территории штата Вашингтон.
800-233-3247 или TTY (для лиц с нарушениями слуха/речи) 800-300-7525
www.hum.wa.gov

Отдел по правам человека и социальному обслуживанию Такомы
Обеспечивает соблюдение антидискриминационных законов в пределах городской черты Такомы.
253-591-5151 или TTY (для лиц с нарушениями слуха/речи)
253-591-5153
www.cityoftacoma.org/humanrights

Центр по соблюдению справедливости в вопросах жилья в South Puget Sound
Защищает интересы съемщиков и покупателей жилья в западной части штата Вашингтон.
253-274-9523 или 888-766-8800 или TTY (для лиц с нарушениями слуха/речи) 711
e-mail: fhcsps@ix.netcom.com

Объединение Северозапада по соблюдению справедливости в вопросах жилья
Защищает интересы съемщиков и покупателей жилья в восточной части штата Вашингтон.
509-325-2665 или TTY (для лиц с нарушениями слуха/речи) 711
или 800-200-FAIR (3247) на территории с междугородным кодом 509
e-mail: nwfairhouse@nwadv.com

Дискриминацию можно остановить.

Дискриминация в вопросах жилья происходит в штате Вашингтон ежедневно, и очень часто ее жертвы чувствуют, что они беспомощны и не могут остановить ее. Если вы подозреваете, что с вами обошлись несправедливо из-за вашей расы, цвета кожи, страны происхождения или языка, на котором вы говорите, вы должны знать свои права. Если вы искали жилье для аренды или покупки и вам отказали из-за того, что у вас дети, из-за того что вы имеете инвалидность или являетесь гомосексуалистом, вы должны знать, что есть места, куда можно обратиться за помощью.

Организация Fair Housing Partners of Washington State – это партнерство между учреждениями по соблюдению прав и организациями, защищающими интересы населения. Мы являемся ресурсом для вас, если у вас есть вопросы или вас волнует что-либо, касающееся обхождения с вами по связанным с жильем вопросам.

Если вы думаете, что с вами обошлись несправедливо и подозреваете, что с вами поступили так по причине дискриминации, изучите свои законные права. Узнайте, как защитить себя и свою семью.

Это руководство по соблюдению справедливости в вопросах жилья освещает виды защиты по законам штата и по местным антидискриминационным законам и предоставляет информацию о действиях, которые вы можете предпринять, чтобы остановить дискриминацию.

Есть несколько путей борьбы с дискриминацией. Мы можем помочь вам найти наилучший для вас путь. Мы отвечаем на вопросы по телефону или назначаем прием, бесплатно предоставляем обучение по соблюдению справедливости в вопросах жилья и публикуем полезные материалы о ваших гражданских правах. Все наши услуги предоставляются бесплатно и являются конфиденциальными. Переводчики предоставляются по необходимости.

Что такое дискриминация в вопросах жилья?

Если вы пытаетесь снять или купить жилье в штате Вашингтон, дискриминация в вопросах жилья может происходить, если с вами обходятся не так, как с другими, в связи с:

- расой
- цветом кожи
- страной происхождения
- религией/убеждениями
- семейным/родительским положением
- инвалидностью
- использованием служебного животного
- брачным состоянием
- полом

Законы о соблюдении справедливости в вопросах жилья предусматривают, что проявление дискриминации со стороны лендлордов, управляющих, домовладельцев, агентов по продаже недвижимости, ссудных банков и других по отношению к кому-либо по признаку следующих характеристик, которые называются «защищенными группами», является незаконным.

Местное учреждение в вашем районе, возможно, предоставляет дополнительную защиту по признаку:

- возраста
- сексуальной ориентации
- обозначения пола
- политической идеологии
- участия в 8-й программе
- происхождения

Чтобы найти перечень учреждений по гражданским правам, см. «Куда обращаться за помощью?» на стр. 24.

Ваучеры 8-й программы для выбора жилья

Я подал(а) заявление на съем квартиры и управляющий сказал, что он не берет съемщиков по 8-й программе. Законно ли это?

Не во всех районах. Участники 8-й программы ваучеров для выбора жилья защищены от дискриминации в Сиэтле, населенных пунктах округа Кинг, не получивших статуса города, и в Бельвю. В этих районах лендлорд не может отказать потенциальным съемщикам только потому, что они пользуются ваучером 8-й программы.

Что делать, если мне отказали из-за того, что я получаю помощь по 8-й программе?

Если это произошло в Сиэтле, обращайтесь в Офис Сиэтла по гражданским правам; в населенных пунктах округа Кинг, не получивших статус города, звоните в Офис округа Кинг по гражданским правам. Информацию для контакта с учреждениями можно найти на стр. 24. Если вам отказали из-за 8-й программы в г. Бельвю, обращайтесь в отделение Исполнения свода законов (Code Compliance) при Отделе планирования и развития районов, тел. 425-452-4570. Кроме того, известите жилищное управление, выдавшее вам ваучер, о том, что произошло, и работники управления попробуют взаимодействовать с лендлордом, чтобы решить эту проблему.

У меня есть ваучер 8-й программы, но лендлорды все время говорят мне, что я не соответствую требованиям минимального дохода. Что я могу сделать?

Позвоните в местное учреждение по соблюдению справедливости в вопросах жилья. Многие лендлорды требуют, чтобы доход съемщиков в три раза превышал размер квартплаты. Для этого вычисления они должны использовать только вашу долю квартплаты.

Сексуальная ориентация

Я и мой партнер -- гомосексуалисты. Мы пытались снять квартиру с одной спальней, но управляющий настаивал на том, чтобы мы сняли квартиру с двумя спальнями. Законно ли это?

Нет. Если управляющий ограничивает вас в выборе свободных квартир по признаку вашей защищенной группы, это незаконно. Вам надо обратиться в местное учреждение по соблюдению справедливости в вопросах жилья и обсудить необходимость подачи жалобы о дискриминации по признаку пола, брачного состояния или сексуальной ориентации, в зависимости от местонахождения дома.

Я живу в многоквартирном комплексе в Сиэтле. Один из соседей преследует меня, потому что я лесбиянка. Мой лендлорд не хочет ничего делать по этому поводу. Что я могу сделать?

Если вы сообщили лендлорду о проблеме, он обязан по закону предпринять надлежащие действия. Он может сам провести расследование, и если необходимо, разобраться с участниками преследований, чтобы прекратить их. Если лендлорд не предпринял никаких действий, он может нести ответственность по жалобе о дискриминации.

Помните, что сексуальная ориентация входит в защищенную группу в Сиэтле, в населенных пунктах округа Кинг, не получивших статус города, и в Такоме. В Спокейн обращайтесь в Объединение Северозапада по соблюдению справедливости в вопросах жилья. Информацию для контакта можно найти на стр. 24.

Кого защищают законы о соблюдении справедливости в вопросах жилья?

Если вы считаете, что вы испытали дискриминацию по признаку вашей защищенной группы, обращайтесь в свое местное учреждение.

Дискриминация по признаку:	Примеры защищенных групп:
Расы	Афроамериканцы, лица латиноамериканского происхождения/испаноязычные, белые, американские индейцы, и др.
Цвета кожи	Люди с кожей черного, белого, коричневого цвета и т. д.
Страны происхождения/ происхождения	Иммигранты или беженцы и/или люди, чьи семьи были иммигрантами или беженцами.
Религии/Убежде-ний	Мусульмане, христиане, евреи, индуисты, атеисты, люди с сильными принципами/убеждениями и т. д.
Пола	Мужчины или женщины
Инвалидности	Глухие, слепые, не могущие самостоятельно передвигаться, люди с умственной инвалидностью и др.
Использования служебного животного	Люди, имеющие инвалидность, которые используют собак-поводырей или служебных животных (включает эмоциональную поддержку, животных-помощников/компаньонов и т. д.)
Семейного или родительского положения	Семьи с детьми до 18 лет, включая беременных женщин, законных опекунов и т.д.
Брачного состояния	Состоящие в браке, одиночки, разведенные, проживающие отдельно супруги, овдовевшие, сожительствующие пары и др.
Возраста	Дети и взрослые любого возраста
Сексуальной ориентации	Гомосексуалисты, лесбиянки, бисексуалы, гетеросексуалы и др.
Участия в 8-й программе	Участники федеральной 8-й программы ваучеров для выбора жилья
Политической идеологии	Люди с идеями или убеждениями, относящимися к любому аспекту управления государством, включая политические партии или группы
Обозначения пола	Транссексуалы, трансвеститы, лица неопределенного пола и др.

Что является примером дискриминации в вопросах жилья?

Сексуальное преследование
Женщина живет одна в многоквартирном комплексе и управляющий постоянно позволяет себе непрошенные высказывания сексуального характера в ее адрес.

Отказ предоставить обслуживание
Съемщик-мусульманин просит отремонтировать что-либо, но лендлорд не реагирует с такой же быстротой, как в случае просьбы съемщиков-христиан. Во многих случаях ремонт для жильцов-мусульман вообще не производится.

Несправедливая практика предоставления ссуд
Семья латиноамериканского/испаноязычного происхождения обращается в банк за ссудой на покупку жилья. Им отказывают, несмотря на соответствие финансовым требованиям. С заявителями не латиноамериканского/испаноязычного происхождения, удовлетворяющими тем же требованиям, так не обращаются.

Отказ разрешить «обоснованные изменения»
Съемщице, имеющей инвалидность, отказано в просьбе установить в ее ванной поручни для хватания, несмотря на то, что это сделает ее квартиру более удобной для пользования.

Ложная информация о наличии жилья
Иммигрант азиатского происхождения, говорящий с заметным акцентом, звонит по объявлению о сдаче жилья. Управляющий говорит ему, что этот дом уже сдан. Позднее иммигрант узнает, что дом все еще сдается.

Расовое преследование
Лендлорд отрицательно высказывается о расе, друзьях и родных съемщика и предъявляет несправедливые претензии о нарушении правил.

Исключение детей
Семье не разрешают снять квартиру на третьем этаже, потому что «дети слишком шумят и будут беспокоить нижних жильцов».

Отказ сдать жилье
Семья пытается использовать ваучер 8-й программы, но ей говорят, что в этом доме не берут жильцов «по8-й программе».

Дискриминация по признаку пола и сексуальное преследование

Сексуальное преследование – это то же самое, что дискриминация по признаку пола?

Нет. Дискриминация по признаку пола не обязательно включает нежелательное сексуальное заигрывание или высказывания. Она включает неравное обхождение с людьми только из-за их пола. Например, дискриминация по признаку пола может включать такой случай, как отказ женщине, которая пытается снять дом, потому что владелец хочет сдать дом мужчине, так как «хочет, чтобы в доме был мужчина, который может что-нибудь починить».

Мой лендлорд позволяет себе оскорбительные сексуальные высказывания в мой адрес и постоянно домогается сексуальных отношений со мной. Защищена ли я?

Да. Сексуальное преследование – это форма дискриминации по признаку пола. Она может включать непрошенные знаки внимания сексуального характера, например, касания, заигрывания или непрошенные требования половых отношениий. Если ваш лендлорд не предоставляет вам услуги, угрожает выселением или каким-либо иным образом принуждает вас согласиться на эти требования, это незаконно. Сексуальные домогательства могут также исходить от других жильцов. Лендлорд несет ответственность, если он знает об этих домогательствах и не предпринимает надлежащих действий.

Что я могу сделать, если я подвергаюсь сексуальному преследованию?

- Четко сказать «нет». Сказать преследующему вас человеку, чтобы он перестал это делать.
- Точно записать все слова и действия, указав число, время и место.
- Получить помощь у друзей и родных, чтобы вы не чувствовали себя в одиночестве.
- Если вас преследует другой жилец или работник комплекса, потребуйте, чтобы управляющий предпринял шаги для решения проблемы. Если вас преследует управляющий, обращайтесь к владельцу комплекса. Изложите все попытки контакта в письменной форме и оставьте себе копии .
- Помните, что сотрудники учреждения по соблюдению справедливости в вопросах жилья могут обсудить с вами вашу ситуацию. Вы имеете право подать жалобу.
- Чтобы получить экземпляр наших Правил о преследовании съемщика съемщиком, обращайтесь в местное учреждение по соблюдению справедливости в вопросах жилья.

Люди, имеющие инвалидность

Я пользуюсь креслом-каталкой. Когда я обращаюсь за съемом жилья, мне часто отказывают. Что я могу сделать?

Дискриминация против людей, имеющих инвалидность, принимает различные формы. Некоторые лендлорды просто отказываются сдавать жилье людям, имеющим инвалидность. Другие взимают дополнительные сборы с жильцов, пользующихся креслом-каталкой или служебным животным. Еще какие-то не позволяют съемщикам, имеющим инвалидность, производить в помещениях изменения для удобства. Все эти действия запрещены законом. Обращайтесь в местное учреждение по соблюдению справедливости в вопросах жилья.

Должен ли мой лендлорд оплатить изменения для удобства в моей квартире?

Нет. Если жилой комплекс не получает федеральные средства, обычно вы несете ответственность за расходы на изменения для удобства. По закону ваш лендлорд обязан разрешить вам сделать обоснованные изменения или дополнительные приспособления в вашем жилом помещении, если эти изменения необходимы для удобства пользования квартирой.

Что сказано в законе о служебных животных?

Правила «о запрете на домашних животных» должны быть отменены для людей с физической, сенсорной или умственной инвалидностью, которые нуждаются в использовании служебного животного или животного-компаньона. Возможно, вам придется представить документы от медработника/учреждения, предоставляющего вам лечение. Лендлорд не должен взимать с вас залог на домашних животных. Чтобы получить экземпляр наших Правил о служебных животных, обращайтесь в местное учреждение по соблюдению справедливости в вопросах жилья.

Если мне нужно приспособление для удобства, что мне надо сделать?

Мы советуем вам изложить вашу просьбу лендлорду в письменной форме и оставить себе копию. Вам не надо раскрывать природу вашей инвалидности (только указать, что у вас есть инвалидность), но надо описать, какое приспособление вам требуется. Чтобы получить экземпляр наших Правил об обоснованных изменениях для удобства с информацией и образцами писем, обращайтесь в местное учреждение по соблюдению справедливости в вопросах жилья.

Объявления для предпочтительных групп населения
Владельцы жилья объявляют об имеющихся домах, используя такие термины как «жилье для взрослых», «студенты не принимаются» или «только для христиан».

Ответные меры
Съемщица, подвергшаяся дискриминации, отстаивает свои права на соблюдение справедливости в вопросах жилья, подав жалобу управляющему квартирами. После этого управляющий значительно повышает ее квартплату.

«Направление»
Агент по продаже недвижимости оказывает давление на афроамериканскую пару, ищущую новый дом, чтобы они покупали дом в районе, где живет много афроамериканцев.

Необоснованные пределы для проживания
Управляющий многоквартирным домом говорит семье, что квартира с двумя спальнями, которую они хотят снять, слишком мала. Он говорит, что есть правило, которое требует, чтобы у каждого ребенка в семье была отдельная спальня.

Дискриминация не всегда является явной, а иногда то, что кажется дискриминацией, может ею не быть. Имейте в виду, что мы не можем определить, была ли проявлена дискриминация до тщательного рассмотрения всех фактов. Если вы считаете, что с вами обошлись несправедливо, звоните в свое местное учреждение по соблюдению справедливости в вопросах жилья.

На какие виды жилья распространяются антидискриминационные законы?

Вы имеете право на равное обращение в вопросах жилья, независимо от того, где вы проживаете или хотите проживать. Законы о гражданских правах распространяются на квартиры, личные дома, кондоминиумы, мотели, гостиницы и жилье коммунального типа. Они распространяются также на “mother-in-law apartments” («помещения для тещи») или дополнительные жилые помещения. Недвижимость может быть сдана в аренду или продана.

Закон также запрещает акты дискриминации, относящиеся к

- Ипотечным ссудам, выдаваемых банками и другими финансовыми учреждениями
- Строительству домов и продаже незастроенных участков
- Услугам и сделкам по продаже недвижимости
- Возможности получения страхования для домовладельца
- Объявлениям об аренде, продаже или финансировании для покупки домов
- Деятельности государственных жилищных программ.

Если у вас есть вопрос или если вы хотите подать жалобу о дискриминации, звоните в местное учреждение по соблюдению справедливости в вопросах жилья. Информацию для контактов можно найти на стр. 24. Наши услуги предоставляются бесплатно.

Семьи с детьми

Лендлорд сказала мне, что в ее доме могут жить только взрослые. Законно ли это?

Квартиры «Только для взрослых» со специальным исключением проживания детей до 18 лет, являются незаконными. Однако, в очень ограниченных случаях разрешаются определенные ограничения возраста жильцов. В доме может быть по закону запрещено проживать людям младше 55 или 62 лет (в зависимости от программы), при условии, что дом соответствует строгим федеральным требованиям «жилья для пожилых людей».

Что если лендлорд отказывается сдавать помещения на верхних этажах семьям с детьми из-за шума или в связи с проблемами соблюдения безопасности?

Это считается проявлением сегрегации в жилье, и это незаконно.

Управляющему домом запрещено ограничивать место проживания жильцов в доме по признаку их «семейного или родительского положения». Закон не позволяет управляющему действовать на основании предположения, что жильцы с детьми будут более шумными, причинят больше ущерба или будут представлять угрозу для безопасности жильцов, больше, чем другие съемщики.

Лендлорд сказал, что у меня слишком много детей, чтобы жить в его доме. Могут ли мне отказать по этой причине?

Такой отказ будет законным только, если проживание вашей семьи нарушит требования для проживания, установленные вашим местным учреждением по соблюдению справедливости в вопросах жилья. Управляющие не могут устанавливать произвольные или необоснованные пределы для проживания. Правила типа «один ребенок на спальню» или «разнополым детям нельзя находиться в одной комнате» также запрещены. Если вам сказали, что у вас слишком много детей, для того чтобы жить в этом помещении, безотлагательно обращайтесь в местное учреждение по соблюдению справедливости в вопросах жилья, чтобы обсудить эту ситуацию.

Дискриминация по признаку страны происхождения

В моем доме с иммигрантами обращаются хуже, чем с другими жильцами. Лендлорд отказывается делать ремонт, когда он нам необходим. Что можно сделать?

Если ледлорд отказывается предоставить услугу из-за страны вашего происхождения, языка, на котором вы говорите, или потому что вы -- иммигрант, он нарушает закон. Ваше местное учреждение по соблюдению справедливости в вопросах жилья может расследовать ваше дело. Обязательно подавайте жалобы в границах периода времени, установленного вашим учреждением. Это учреждение может также предоставить вам конкретную информацию о ваших правах .

Может ли лендлорд во время интервью спрашивать, какой у меня иммиграционный статус? А номер социального обеспечения?

Частный лендлорд не имеет права задавать вам вопросы, отвечая на которые, вы должны сообщить ему о своем происхождении или назвать страну происхождения. Ваш иммиграционный статус не является информацией, имеющей отношение к съему жилья, и не должен использоваться для принятия дискриминационных решений по отбору жильцов. Позвоните в местное учреждение по соблюдению справедливости в вопросах жилья, чтобы узнать, подлежат ли действия лендлорда расследованию.

Большинство лендлордов используют номера социального обеспечения, чтобы произвести проверку кредитоспособности. Это разрешено по законам о соблюдении справедливости в вопросах жилья, если лендлорд просит всех потенциальных жильцов предоставить номер социального обеспечения. Лендлордам нужна информация, демонстрирующая, что вы можете платить за квартиру и выполнять правила для съемщиков. Если у вас нет номера социального обеспечения, вы должны спросить, какие другие документы, демонстрирующие, что вы будете хорошим съемщиком, может принять лендлорд. Если вам нужна дополнительная информация, обращайтесь в местное учреждение по соблюдению справедливости в вопросах жилья.

Я не являюсь гражданином и у меня нет всех моих иммиграционных документов. Могу ли я все-таки подать жалобу о дискриминации?

Мы обслуживаем всех, кто нуждается в наших услугах. В учреждениях по соблюдению справедливости в вопросах жилья вас не спросят о вашем иммиграционном статусе или о статусе гражданства, а для того, чтобы подать жалобу, эти сведения не нужны.

Что <u>не является</u> дискриминацией?

К сожалению, учреждения по соблюдению справедливости в вопросах жилья не могут помочь вам со всеми жилищными проблемами, а только с проблемами, касающимися нарушений ваших гражданских прав. Бывают случаи, когда с вами поступают несправедливо, не нарушив при этом законы, за соблюдением которых мы следим. Вот несколько примеров плохого обхождения, которое при этом может оставаться в рамках закона:

Плохое обхождение:	**Объяснение:**
Лендлорд отказывается сдать квартиру с двумя спальнями семье из девяти человек.	Отказ является законным, если проживание семьи нарушает допустимые пределы для проживания.
Управляющий просит съемщика, имеющего инвалидность, удалить служебное животное после того, как оно искусало других жильцов.	Закон позволяет лендлордам не допускать присутствия служебных животных, представляющих непосредственную угрозу здоровью или безопасности других жильцов.
Человек, пользующийся креслом-каталкой, просит, чтобы в его квартире были сделаны изменения для удобства, но лендлорд отказывается оплатить их.	В большинстве случаев закон требует, чтобы съемщики, а не лендлорды платили за улучшения для удобства в жилом помещении съемщика.
Лендлорд предъявляет «извещение об освобождении жилплощади», когда съемщик задерживает квартплату всего на один день.	Если лендлорд предъявляет извещения такого рода всем, кто задерживает квартплату на такой же срок, это действие, вероятно, является законным.
Обладателю ваучера 8-й программы отказывают в жилье, так как он был выселен из предыдущего места проживания.	Лендлорды могут принимать во внимание сведения с предыдущих мест проживания, если они поступают так со всеми, кто обращается к ним, чтобы снять жилье.

Если вы не уверены, была ли по отношению к вам проявлена дискриминация, ваше местное учреждение по соблюдению справедливости в вопросах жилья, возможно, все равно сможет вам помочь. Иногда действия, выглядящие законными, на самом деле не являются таковыми. Важно поговорить с разбирающимися в этих вопросах сотрудниками, чтобы узнать наверняка. Если мы не можем расследовать ваше дело, мы направим вас в другие организации, которые, возможно, смогут оказать вам помощь.

Как я могу противостоять дискриминации?

Если вас подвергают дискриминации, у вас есть несколько выходов:

1. Вы можете обратиться в местное учреждение по соблюдению справедливости в вопросах жилья, которое может расследовать вашу ситуацию или помочь вам достичь справедливого решения вашего дела. Чтобы найти перечень учреждений по соблюдению справедливости в вопросах жилья, см. стр. 24.
2. Вы можете нанять частного адвоката и подать в суд на восстановление ваших прав и возмещение ущерба. Ваше местное учреждение по соблюдению справедливости в вопросах жилья может дать вам телефоны Служб юридической помощи (Legal Aid) и направлений к адвокатам.
3. Вы можете обратиться в одну из организаций, являющихся нашими партнерами, которая занимается защитой прав на соблюдение справедливости в вопросах жилья и предоставляет информацию и обучение по этим вопросам. Чтобы найти информацию для контакта, см. стр. 24.
4. Вы можете попробовать решить проблему сами, изучив свои гражданские права и настаивая, чтобы ваш лендлорд, управляющий, агент по продаже/аренде жилья и т. п. соблюдал их.

Что бы вы ни решили делать, ваше местное учреждение по соблюдению справедливости в вопросах жилья даст вам конкретную информацию для принятия осведомленного решения. Мы также дадим вам направления в другие организации, если это необходимо.

Что если против меня будут предприняты ответные меры?

Не бойтесь бороться с дискриминацией. Закон защищает вас от любых враждебных действий, предпринятых против вас за подачу жалобы или за отстаивание соблюдения ваших гражданских прав каким-либо иным образом. Если вы считаете, что против вас предприняты ответные меры, ваше местное учреждение по соблюдению справедливости в вопросах жилья, возможно, сможет расследовать это как отдельную жалобу. Некоторые примеры возможных ответных мер включают следующее:

1. Лендлорд начинает по-другому относиться к нарушениям договора о съеме жилья после того, как вы подали жалобу о нарушении соблюдения справедливости в вопросах жилья. Например, на вашей машине вдруг стали появляться извещения о нарушении правил стоянки машин, хотя вы всегда ставили машину на одно и то же место.

2. Лендлорд пытается выселить вас после того, как вы предоставили информацию в качестве свидетеля по жалобе другого съемщика, касающейся нарушений соблюдения справедливости в вопросах жилья.

Люди с недостаточным английским

Я плохо говорю по-английски и некоторые лендлорды отказываются разговаривать со мной, когда я пытаюсь обратиться к ним, для того чтобы снять жилье. Является ли это дискриминацией?

Вполне вероятно. Лендлорд не должен отвергать кандидатуру потенциального съемщика только из-за сильного акцента или потому что ему трудно общаться с человеком, плохо владеющим английским. Такой отказ является нарушением законов, защищающих людей от дискриминации по признаку «страны происхождения». Лендлорды и управляющие должны приложить все усилия в разумных пределах, для общения. Однако, лендлорды имеют право вести дела на английском языке и не обязаны переводить заявления, договоры о съеме жилья и т. д.

Обязан ли лендлорд нанять переводчика для оказания мне помощи в процессе интервью и подачи заявления на жилье?

Если вам нужен переводчик, вы, вероятно, должны сами договариваться об услугах переводчика и оплачивать их. Вы можете также попросить друга (подругу) помочь вам. Если лендлорд не разрешает вам прийти с кем-то, кто говорит по-английски и может прочитать вам договор о съеме до подписания, это может быть актом дискриминации. Обращайтесь в местное учреждение по соблюдению справедливости в вопросах жилья.

Лендлорд выселяет меня, потому что я нарушил(а) правила, но я почти не говорю по-английски и не знал(а), что я делал(а) что-то неправильно. Что мне делать?

Как съемщик вы обязаны следовать правилам, независимо от владения языком. Однако, лендлорд должен письменно уведомить вас о том, что вы нарушили правила, а также дать вам возможность выполнить правила, прежде чем выселять вас. Если вы плохо понимаете по-английски, вы должны обратиться за помощью к кому-нибудь, кто может перевести вам официальные документы, которые вы получаете или которые вас просят подписать. Это может быть договор о съеме жилья, извещение об освобождении жилплощади или судебный приказ о выселении.

Покупка жилья и ссуды на покупку жилья

Я хочу купить жилье, но я не знаю, какие права у меня есть на соблюдение справедливости в вопросах жилья. Что мне надо знать о практикуемых незаконных действиях при продаже/покупке недвижимости?

Если агент по продаже недвижимости, ипотечный брокер, продавец недвижимости, ссудный банк или другой профессионал индустрии по продаже недвижимости предпринимает определенные действия по признаку расы, пола, страны происхождения или других «защищенных» характеристик, это является незаконным. Эти действия включают следующее:

- Владельцы отказываются продавать или вести переговоры о продаже жилья или ложно отрицают, что есть жилье для продажи
- Ссудные банки отказываются оформлять ипотечные ссуды или предоставить информацию о наличии ссуд
- Агенты по продаже недвижимости «направляют» клиентов определенной расы в определенные микрорайоны.

Я афроамериканец (афроамериканка), кредитоспособный(ая), с достаточно высоким доходом, но в моем банке мне отказали в ссуде на покупку дома и сказали, что мне надо рассматривать ссуду по завышенной базовой ставке (subprime loans). Что я могу сделать?

Если ссудный банк отказывает в ссуде из-за дискриминации, это незаконно. Если вы считаете, что вас подвергли дискриминации, обратитесь в местное учреждение по соблюдению справедливости в вопросах жилья. Расследование по вопросам ссуды может быть сложным, поэтому документируйте свой иск самым тщательным образом. Другие полезные советы можно найти на стр. 10.

Что такое хищническая ссуда (predatory loan) и как я могу избежать ее?

Хищническая ссуда (predatory loan) – это недобросовестная ссуда, которая наносит ущерб получателю, так как по условиям ссуды ее трудно или невозможно выплачивать. Чтобы не стать жертвой недобросовестных ссуд, посещайте бесплатные занятия для покупателей домов; прежде чем обращаться за ссудой, улучшите свою кредитоспособность; изучайте и сравнивайте процентные ставки по ссуде и сборы в разных банках; обязательно получайте все объявленные ставки и цены в письменной форме; и попросите кого-нибудь, кому вы доверяете, изучить документы, прежде чем вы поставите на них свою подпись. Если вам нужны ресурсы, обращайтесь в местное учреждение по соблюдению справедливости в вопросах жилья.

Чем занимаются учреждения по соблюдению справедливости в вопросах жилья?

- Учреждение по соблюдению справедливости в вопросах жилья расследует дела о предполагаемых случаях дискриминации в вопросах жилья, трудоустройства и удобства для населения (как компании относятся к людям) и посредничает в урегулировании таких дел.
- Мы следим за соблюдением городских, окружных и федеральных антидискриминационных законов, а также антидискриминационных законов штата.
- Мы бесплатно проводим обучение и презентации по вопросам законных прав и обязанностей для населения.
- Мы публикуем и распространяем просветительные материалы по вопросам гражданских прав и наших услуг по обеспечению соблюдения законов.
- Мы бесплатно предоставляем населению информацию и направления на различные виды обслуживания.
- Мы разрабатываем антидискриминационные программы и правила.
- Группы по защите интересов населения, состоящие в организации Fair Housing Partners of Washington State, защищают права съемщиков и покупателей жилья на соблюдение справедливости в вопросах жилья.

Как лучше всего защитить свои права, если вы подвергаетесь дискриминации?

Действуйте быстро:

Если вы будете ждать слишком долго, вы, возможно, не сможете подать жалобу. [illegible] Кроме того, чем дольше вы ждете, тем труднее будет доказать ваше дело. С течением времени свидетели могут забыть важные подробности, а существенные документы могут затеряться.

Документируйте вашу ситуацию:

Подробно записывайте все случаи плохого к вам отношения. Точно запишите, что было сказано и сделано, даты, время и участников. Полный список имен, адресов и телефонов свидетелей также может подкрепить ваше дело, если вы подаете жалобу о дискриминации.

Храните документы:

Храните все документы, имеющие отношение к вашей ситуации. Это могут быть письма, которыми вы обменялись, телефонные сообщения на автоответчике, договоры о съеме жилья, извещения, заявления на съем жилья или на получение ссуды, а также документы, касающиеся предыдущего или нынешнего проживания. Это очень важно.

Без вашего полного содействия вашу жалобу о дискриминации может быть трудно доказать. Имейте в виду, что так как вы подаете жалобу, бремя доказывания дела лежит на вас.

Проверка кредитоспособности, залог, правила о съеме жилья

Что если лендлорд хочет провести проверку кредитоспособности, а в США нет сведений о моей кредитоспособности?

Лендлорд может попросить справку о кредитоспособности, если это делается по отношению ко всем потенциальным съемщикам. Однако, отказ в жилье исключительно в связи с отсутствием сведений о кредитоспособности может быть проявлением дискриминации, если можно доказать, что отсутствие оценки кредитоспособности потенциального съемщика связано с его/ее принадлежностью к защищенной группе. Даже правила, которые одинаково применяются ко всем потенциальным съемщикам, иногда подвергают дискриминации определенные группы людей. Сотрудники вашего местного учреждения по соблюдению справедливости в вопросах жилья могут определить, приложимо ли это к вашей ситуации.

Может ли лендлорд взимать более высокий залог со съемщиков с детьми или с лиц, имеющих инвалидность?

Нет. Лендлорд нарушает закон, взимая более высокий залог с кого-либо, просто потому, что этот человек принадлежит к защищенной группе. Например, лендлорд не может взимать более высокий залог с семей с детьми или с лиц, пользующихся креслом-каталкой, только потому что он/она считает, что эти съемщики могут причинить больше ущерба. Лендлорду также запрещено взимать залог на домашних животных с людей, имеющих инвалидность, которые используют служебных животных.

Мой лендлорд применяет правила по отношению к одним съемщикам, но не по отношению к другим. Законно ли это?

Применение правил только по отношению к определенным группам людей, например, к людям другого цвета кожи, матерям-одиночкам или обладателям ваучеров 8-й программы является незаконным. Например, если лендлорд позволяет белым съемщикам вносить квартплату позже назначенного срока, в тоже время посылая извещение о выселении небелым съемщикам за то же самое нарушение, это является нарушением закона.

Заявления на съем жилья и интервью

Может ли лендлорд во время интервью задавать вопросы о моем гражданстве, инвалидности или о моем брачном состоянии?

За некоторыми исключениями, лендлорд не должен наводить справки устно или письменно о людях, принадлежащих к одной из защищенных групп, указанных на стр. 3. Помните, что лица, предоставляющие жилье, должны обращаться одинаково со всеми потенциальными съемщиками, не выказывая предпочтений по признаку расы, возраста, сексуальной ориентации и т. п. Если вы считаете, что вам задавали ненадлежащие вопросы, подумайте об обращении за помощью в ваше местное учреждение по соблюдению справедливости в вопросах жилья.

По телефону управляющий сказал мне, что есть свободные квартиры, но когда я пришел(а), он сказал, что они все сданы. Может ли это быть актом дискриминации?

Да, может. Когда лендлорд заявляет, что помещение сдано, в то время как оно свободно -- это распространенный акт дискриминации. Его очень часто применяют по отношению к иммигрантам, людям другого цвета кожи, семьям с детьми и лицам, имеющим инвалидность. Когда лендлорд дает разную информацию о датах освобождения помещения, стоимости вселения или об очереди по списку в зависимости от пола, религии, расы и других характеристик потенциальных съемщиков, это также незаконно.

Я и моя подруга хотели снять квартиру в том же самом доме, но лендлорд провел проверку только моей кредитоспособности. Может ли это быть связано с тем, что у меня есть дети, а у нее нет?

Может, но трудно знать это наверняка без проведения расследования. Когда лендлорд применяет разные правила для проверки потенциальных съемщиков в зависимости от их принадлежности к защищенной группе, включая наличие в семье детей до 18 лет, это незаконно. Если сотрудники учреждения по соблюдению справедливости в вопросах жилья определят, что с вами несправедливо обошлись по этой причине, действия лендлорда будут считаться проявлением дискриминации.

Что произойдет, если я подам жалобу?

Сотрудники учреждения по соблюдению справедливости в вопросах жилья поговорят с вами по телефону или лично, чтобы определить, соответствует ли ваша ситуация критериям для начала расследования дискриминации. Если это так и вы решите подавать жалобу:

- Сотрудники учреждения подготовят жалобу, которую вам надо будет подписать. Затем они пошлют ее лицу или компании, против которых вы подаете жалобу («ответчику»). По вашему делу будет назначен следователь.

- Сотрудники учреждения дадут вам и ответчику возможность попробовать решить проблему до начала официального расследования. В зависимости от природы дела, решение проблемы может включать компенсацию и другие виды возмещения.

- Если какая-либо из сторона не согласна с решением проблемы, следователь начнет проводить официальное расследование в качестве нейтрального установителя фактов. Следователь будет собирать информацию с обеих сторон, чтобы определить, была ли проявлена дискриминация.

- Собранные следователем доказательства могут включать интервью с вами, ответчиками, свидетелями и с другими сторонами. Следователь может запросить документы, такие, как договоры о съеме жилья, корреспонденция, извещения и заявления. Эта информация будет служить основой для заключения (или решения) учреждения по этому делу.

- Если сотрудники учреждения решат, что дискриминация не была проявлена, вы можете подать на апелляцию этого решения с помощью установленного в учреждении процесса подачи апелляций.

- Если сотрудники учреждения решат, что была проявлена дискриминация, они попробуют договориться о решении по жалобе, имеющем цель исправить нанесенный ущерб или предоставить компенсацию за незаконные действия.

- Если решение не было достигнуто, каждое учреждение предпримет дальнейшие правовые действия и уведомит стороны об этом процессе.

Что произойдет, если дело будет решено в мою пользу?

Решение «в вашу пользу» значит, что учреждение по соблюдению справедливости в вопросах жилья, судья по административному праву или суд определили, что вы подверглись дискриминации, или что вы участвовали в соглашении по урегулированию конфликта, которое является приемлимым для вас и для лендлорда.

Решенные дела или соглашения о решении проблемы обычно включают действия или компенсацию, которые называются «возмещением», например:

- Получение квартиры или жилья, в котором было незаконно отказано
- Приказ о равном для всех и законном применении размера квартплаты, связанного с жильем обслуживания, а также правил
- Денежная компенсация за боль и страдания
- Возмещение платы из собственного кармана или действительных затрат
- Обязательное обучение соблюдению справедливости в вопросах жилья для управляющих, лендлордов или других ответственных сторон
- Приказ о прекращении и/или исправлении всех видов незаконного обхождения (например, преследования, ответных мер и актов дискриминации).

Зачем обращаться за помощью к государству?

Если вы придете в учреждение по соблюдению справедливости в вопросах жилья:

- Вы сможете обсудить вашу ситуацию совершенно конфиденциально с хорошо осведомленными сотрудниками. Все, что вы скажете, останется конфиденциальным.
- Вы не обязаны подавать жалобу о дискриминации после вашего обращения в учреждение. Вы можете изменить свое решение в любое время.
- Если вы на грани выселения или если вам отказали в жилье по причине дискриминации, учреждения по соблюдению справедливости в вопросах жилья имеют полномочия в определенных обстоятельствах предотвратить эти действия. Безотлагательно обращайтесь к нам, если это произошло с вами!
- Если необходимо провести расследование, учреждения по соблюдению справедливости в вопросах жилья имеют полномочия на сбор документов и других доказательств, которые могут быть недоступны вам. Такие доказательства могут помочь вам доказать ваше заявление о дискриминации.
- Жалобы о дискриминации в вопросах жилья обычно решаются в течение трех-четырех месяцев, а во многих случаях решаются раньше без официального расследования.
- Наши услуги по предоставлению информации, направлений и соблюдению законов являются бесплатными. Мы предоставляем бесплатные услуги по устному переводу на иностранные языки и переводу для глухих по необходимости, а также удобства для лиц, имеющих инвалидность.