

Дискриминация по ваучеру незаконна!

Что нужно знать и делать

Известно ли вам, что арендодателям запрещена дискриминация за то, что вы оплачиваете аренду ваучером? Это значит, что они не могут запретить вам арендовать их жилье или относиться к вам иначе *из-за того*, что вы будете платить за него за счет жилищного пособия. Другими словами, им запрещено: указывать, что предпочитается оплата не ваучером, отказывать в сдаче жилья или препятствовать ей, иначе обращаться с арендатором (завышать стоимость аренды, отказывать в ремонте и пр.), расторгать или отказываться продлевать аренду или требовать иные условия аренды.

О чем я должен сообщить и что должен арендодатель учесть с юридической точки зрения?

Когда мне нужно сообщить потенциальному арендодателю, что у меня есть ваучер?

Требования, когда нужно сообщать о факте оплаты ваучером, нет, но многие считают, что будет полезно рассказать арендодателю заранее по двум причинам.

1. Арендодатели могут посчитать оплату ваучером преимуществом, так как это постоянный источник дохода (и часто выплачивается прямым зачислением на счет), а также появляется дополнительное контактное лицо, что арендодатели ценят.
2. Для большинства ваучеров нужна координация между арендатором, поставщиком ваучера и арендодателем. Сюда может включаться проверка (вы можете заверить арендодателя, что она не занимает много времени) и дополнительная документация (формы W-9 арендодателя, подтверждение права собственности и письмо о «намерении аренды»). Уточните требования вашего ваучера, а затем понятно сообщите о них арендодателю.

Что может учитывать по закону арендодатель?



Арендодатели имеют право учитывать ваш доход, кредитную историю, предыдущие выселения и другие факторы, главное – *не принимать решение на основании дискриминации*. Сюда включается использование ваучера, а также другие многочисленные основания, включая расу, цвет кожи, национальное происхождение, религию, пол и [прочие](#).

Мне отказывают в аренде из-за плохой кредитной истории и факта выселения, что делать? Запросите копию отчета, на основании которого было принято решение и [изучите следующие шаги здесь](#).

Арендодатель может учитывать доход, но каковы правила?

Если у вас есть ваучер, арендодатель может оценивать вашу платежеспособность в контексте вашей способности оплаты *вашей части* аренды (а не аренды целиком). Учет полной суммы аренды является незаконной дискриминацией (См. [CRD FAQ](#), верхняя часть стр. 3). Вам нужно объяснить, что у вас есть ваучер, *ДО ТОГО*, как арендодатель надлежащим образом оценит ваш доход.

Арендодатель может учитывать количество людей, но каковы правила?

Есть множество сложных расчетов количества людей в жилом помещении, но общим правилом при *поиске жилья в аренду* является «разумное» количество людей в квартире, что обычно интерпретируется как два человека в спальне и еще один на квартиру в целом (например 2 спальни = 5 человек, 3 спальни = 7 человек и т. д.). При расчете ограничений не учитываются дети до 6 лет.



2 человека на спальню + 1 на квартиру в целом

Как поступить, если я подозреваю дискриминацию из-за ваучера?

Документируйте все

Письменные заявления арендодателей (эл. почта, SMS, реклама) наиболее убедительны. В то же время, устное заявление также может быть основанием для привлечения арендодателя к ответственности. Сохраняйте копии всего и записывайте все, что вам говорят. Пользуйтесь [этим журналом](#), если посчитаете полезным.

Ищите признаки дискриминации

Если арендатор заявляет «правдоподобную» причину отказа в аренде (слишком низкий доход, плохая кредитная история, слишком много жильцов для помещения), попробуйте уточнить, действительно ли имеются такие основания или их нет, для чего пользуйтесь информацией в этом документе и обращайтесь к местным жилищным и/или кредитным консультантам.

Информируйте арендатора

Некоторые арендаторы могут быть не в курсе, поэтому можете сообщить им:

- В Калифорнии на основании Закона «О запрете дискриминации при найме и продаже и аренде жилья» арендаторы не могут отказывать в аренде на основании «источника дохода» лица, включая оплату за счет федеральной или местной субсидии или субсидии штата.
- Этот закон не позволяет отклонить мою заявку или запретить подавать ее из-за того, что у меня есть ваучер.
- В противном случае я обращусь с жалобой в Управление прав человека Калифорнии.
- Если арендодатель захочет увидеть официальный документ, покажите ему список [вопросов и ответов](#) Управления прав человека.

Подача жалобы

Подавайте жалобу в Управление прав человека Калифорнии (CRD), а в Сан-Франциско – в Комиссию по правам человека (HRC).

- CRD – агентство штата, которое работает в этой сфере, и вы можете [подать жалобу](#) в бумажной форме / по почте или позвонив 800.884.1684.
- В Комиссию по правам человека (HRC) (для арендаторов в Сан-Франциско) можно позвонить по телефону 415.252.5255 или обратиться через сайт sf-hrc.org. HRC консультирует арендаторов и их защитников, а также может направить к юристу, который подготовит обращение или предложит направить его в CRD.

Напомните, куда обращаться за поддержкой? Управление прав человека Калифорнии (CRD). Тел.: 800.884.1684 | Веб-сайт: civillrights.ca.gov
Комиссия по правам человека (HRC): Тел.: 415.252.5255 | Веб-сайт: sf-hrc.org
Legal Link: Контакты юристов и адвокатов по жилищным вопросам можно найти в инструменте [поиска ссылок](#) на legallink.org