

# КАК АГЕНТ ПО ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ МОЖЕТ НАИЛУЧШИМ ОБРАЗОМ ИЗБЕЖАТЬ ДИСКРИМИНАЦИИ НА ОСНОВАНИИ ИСТОЧНИКОВ ДОХОДОВ

Закон о правах человека города Нью-Йорка (далее «Закон») защищает от дискриминации и преследования по 24 категориям, включая дискриминацию на основании «Источников доходов» при аренде жилья; эта защита предоставляется арендаторам, получающим жилищные субсидии или ваучеры.

Брокеры, агенты по недвижимости и домовладельцы не имеют права относиться к текущим или потенциальным арендаторам по-разному или отказываться арендовать им жилье, потому что последние получают субсидии или ваучеры. Положение Закона, касающегося Источников доходов, применимо к тем, кто владеет или контролирует по крайней мере 1 (одно) здание в городе Нью-Йорке с 6 (шестью) или более квартирами. Настоящий Список наиболее часто задаваемых вопросов и ответов (FAQ) поможет вам выполнять ваши обязательства в качестве агента по недвижимости.

**В. Будучи посредником в сфере недвижимости и/или владельцем брокерской фирмы, отвечаю ли я за действия моих агентов, сотрудников, независимых подрядчиков и/или нелицензированных работников?**

**О.** Да. Вы несете ответственность за действия любого лица, работающего по вашей брокерской лицензии.

**В. Что делать, если домовладелец отказывается принимать жилищные ваучеры / субсидии?**

**О.** Вы не должны сотрудничать с домовладельцами, которые осуществляют дискриминацию на основании Источника дохода текущих или потенциальных арендаторов. Дискриминация на основании Источников доходов должна рассматриваться как любой другой вид дискриминации.

**В. Могу ли я вести отдельный список («список ожидания») квартир для держателей ваучеров?**

**О.** Нет. Ведение отдельных списков квартир для получателей ваучеров/субсидий является дискриминационной практикой. Направление заявителей к тем или иным домовладельцам не только представляют собой дискриминацию, но также может рассматриваться как пособничество и подстрекательство к дискриминации домовладельцев.

**В. Что следует сказать заявителям с ваучерами/субсидиями, если я полагаю, что у домовладельца нет здания с 6 (шестью) или более квартирами, и поэтому он не обязан принимать их в качестве арендаторов?**

**О.** Действие закона распространяется на большинство ситуаций сдачи помещений в аренду в Нью-Йорке, включая незаконные квартиры, подразделения и/или отдельные комнаты. Есть только два исключения. Арендодатели не обязаны принимать ваучеры или другие законные источники дохода, если они сдают квартиру (по которой не оформлена государственная помощь) в здании, где проживают они или члены их семьи, в здании, где проживают не более 2 семей независимо друг от друга, и объект аренды публично не рекламировался. Закон также не распространяется на

аренду комнаты в квартире, в которой проживает домовладелец или член его семьи, и по квартире не оформлена государственная помощь.

### **В. Как быть, если домовладелец заявляет, что он принимает ваучеры, но требует, чтобы заявитель...**

**имел определенный доход (например, 68 000 долл. США или доход в сумме 50 арендных плат):**

- Ваучерные программы рассчитывают арендную плату квартиросъемщиков таким образом, чтобы последние были в состоянии оплатить причитающуюся с них часть. Поэтому требование о конкретном доходе неуместно и является дискриминационной практикой.

**имел поручителя:**

- Вы не можете требовать наличия поручителя, когда ваучерная программа рассчитывает арендную плату квартиросъемщика на основании его доходов. Опять же, эти программы уже подсчитывают долю арендаторов для обеспечения доступности квартирной платы.

**имел высокий кредитный рейтинг (например, выше 600, 650 или 700):**

- Если ваучер/субсидия покрывает 100% арендной платы, вы не можете требовать, чтобы арендатор имел минимальный кредитный рейтинг, и не должны выполнять проверку его кредитоспособности.
- Если арендатор оплачивает часть арендной платы, вы можете выполнить проверку кредитоспособности. Поскольку владельцы ваучеров часто имеют низкий кредитный рейтинг или вообще не имеют такового, требование определенного кредитного рейтинга может послужить причиной расследования со стороны Комиссии. Каждое заявление должно рассматриваться в каждом конкретном случае. Чтобы защитить себя в соответствии с Законом о правах человека города Нью-Йорка и действовать в соответствии с федеральным законом при принятии решения на основании отчета о кредитоспособности, предоставьте заявителю письменное объяснение вашего анализа.

### **В. Что делать, если домовладелец отклонил заявление на основании статуса заявителя в качестве получателя ваучера/получателя субсидии?**

**О.** Лучший способ оградить себя от ответственности – сообщить о нарушении в Комиссию по правам человека города Нью-Йорка (далее «Комиссия»), позвонив по нашей информационной линии по номеру 212-416-0197. Чтобы оградить себя от ответственности: (1) ведите реестр любых домовладельцев, которые дают незаконные отказы; (2) уведомляйте Комиссию о любых возможных нарушениях; (3) отправьте письменное уведомление об отказе заявителю.

**Реестр должен содержать следующее:** (i) имя/фамилию домовладельца; (ii) адрес квартиры, о которой идет речь; (iii) причину отказа; (iv) заметки и/или в письменном виде переписку с домовладельцем в отношении отказа; (v) копию уведомления об отказе. Если заявитель потребовал вернуть материалы по своему заявлению, вы должны сохранить у себя их копии с вымаранной конфиденциальной информацией, например, номер социального страхования или дата рождения.

**В уведомлении об отказе заявителю следует указать следующее:** (i) какие действия были предприняты или отсутствие таковых; (ii) адрес квартиры; (iii) объяснение причины отказа; (iv) инструкции заявителю относительно порядка подачи жалобы в Комиссию.

## В. Могут ли брокеры потребовать депозит для резервирования или осмотра квартир?

О. Нет. Любая политика, которая затрудняет обладателю ваучера успешную подачу заявления и/или аренду квартиры, представляет собой нарушение Закона о правах человека города Нью-Йорка и, возможно, нарушение других антидискриминационных законов. Если вам известно, что домовладелец по Закону не обязан принимать ваучеры / субсидии, вы не можете сотрудничать с таким домовладельцем и принимать от заявителя какие-либо комиссионные, даже если их сумма номинальная.

## В. Могу ли я сотрудничать с домовладельцами, которые предпочитают те или иные ваучеры или программы субсидирования по сравнению с другими? Могу ли я, как агент, отдать предпочтение работе с определенными программами?

О. Нет. Принятие только некоторых ваучеров или программ в любом случае является нарушением Закона. Это верно даже в том случае, если определенные программы требуют оформления дополнительных документов, предусматривают меньший гонорар брокеру или требуют больше времени для обработки.

## В. Каковы потенциальные последствия нарушения Закона?

- О. Возможны любые или все из следующих последствий:
- Умышленные нарушения могут повлечь за собой гражданский штраф до **250 000 долл. США за нарушение.**
  - Арендаторы могут требовать возмещения материального ущерба **без указания предельной суммы.** Если, например, заявитель оказывается бездомным после незаконного отказа, агент и/или брокерская контора, которые дискриминируют их, могут быть привлечены к ответственности за эмоциональные страдания, связанные с бездомностью.
  - Комиссия может сообщить о лицензированном агенте, который нарушил закон, в Отдел лицензионных услуг при Департаменте штата Нью-Йорк. Это может привести к отзыву брокерской лицензии.
  - Вас могут признать ответственным за уплату гонораров адвокатам арендатора.
  - Комиссия может контролировать деятельность брокера или его агента в течение нескольких месяцев или лет.

Чтобы получить дополнительную информацию и справиться о возможности прохождения тренингов по Закону о правах человека города Нью-Йорка, посетите наш веб-сайт по адресу: [NYC.gov/HumanRights](https://nyc.gov/HumanRights) или позвоните по номеру телефона (212) 416-0197.