

Уведомление о справедливом шансе на жилье: наличие судимостей

С 1 января 2025 года в г. Нью-Йорке большинству поставщиков жилья, включая кооперативы и кондоминиумы, вводится запрет на осуществление дискриминации при аренде или продаже на основании наличия судимостей.

Меры защиты на основании Закона г. Нью-Йорка о справедливом шансе на жилье (NYC Fair Chance Housing Law) распространяются как на нынешних арендаторов, так и на соискателей.

Для подпадающих под действие Закона поставщиков жилья нарушением будет считаться:

уведомление о проведении проверок криминального прошлого или судимостей или установление ограничений на этом основании в объявлениях и заявках;

разное отношение к заявителям или арендаторам из-за наличия судимостей, за исключением случаев, разрешенных Законом о справедливом шансе на жилье.

Подпадающим под действие Закона поставщикам жилья, **категорически ЗАПРЕЩЕНО** изменять условия продажи или аренды из-за наличия судимости. Подпадающие под действие Закона поставщики жилья **могут** отозвать предложение о продаже жилья или отказать в продлении договора аренды **ТОЛЬКО** при наличии судимостей за некоторые виды преступлений и **ТОЛЬКО** при соблюдении требований Закона о справедливом шансе на жилье.

Закон г. Нью-Йорка о справедливом шансе на жилье не требует от поставщиков жилья проводить проверку криминального прошлого. Любой поставщик жилья может заключить договор с арендатором или покупателем, не выполняя описанных ниже действий. Приведенные ниже шаги относятся только к тем поставщикам жилья, которые решили провести проверку биографии.



Если подпадающий под действие Закона поставщик жилья решил провести проверку на наличие криминального прошлого, у вас есть права.

Подпадающие под действие Закона поставщики жилья должны сначала рассмотреть ваше общее соответствие требованиям (способность выполнить условия аренды) и сделать предложение о предоставлении жилья на определенных условиях. **Только после** такого предложения на определенных условиях поставщик жилья имеет право проводить проверку криминального прошлого.

Прежде чем проводить проверку криминального прошлого, подпадающие под действие Закона поставщики жилья должны:

- сделать вам предложение на определенных условиях И
- передать вам копию этого уведомления с разъяснением ваших прав.

Поставщики жилья также несут ответственность за соблюдение законов, регулирующих сбор и использование персональных данных, таких как федеральные законы и законы штата о честной кредитной отчетности (Federal and State Fair Credit Reporting Acts).

Предложение жилья на определенных условиях

Предложение жилья на определенных условиях — это **письменный договор аренды, найма или купли-продажи**, который условно закрепляет объект (-ы) за арендатором или покупателем и может быть отменен только в ограниченных обстоятельствах. Далее подпадающий под действие Закона поставщик жилья выбирает одно из двух:

НЕ проводить проверку криминального прошлого

В этот момент поставщик жилья может либо окончательно согласовать предложение, либо отозвать его по законной, недискриминационной причине, не связанной с историей судимостей.

ПРОВЕСТИ проверку криминального прошлого

Поставщик жилья не имеет права запрашивать или проверять историю судимости до передачи предложения на определенных условиях.



Проверка криминального прошлого

Если подпадающий под действие Закона поставщик жилья решает провести проверку на наличие уголовного прошлого после того, как сделал вам предложение на определенных условиях, он может учитывать только **очень ограниченные** категории судимостей:

- судимости, требующие регистрации в реестре сексуальных преступлений на момент проверки биографии;
- судимости за тяжкие преступления за последние 5 лет, за исключением перечисленных ниже;
- судимости за мелкие правонарушения за последние 3 года, за исключением перечисленных ниже.

3 или 5 лет отсчитываются от **фактической даты освобождения или даты вынесения приговора** (если приговор не предусматривает содержание в изоляторе временного содержания или в тюрьме), независимо от наличия статуса условного или досрочного освобождения.

Поставщику жилья **ЗАПРЕЩЕНО** принимать во внимание аресты или ожидающие рассмотрения дела, а также:

- приговоры, которые были заблокированы, сняты, на которые распространяется помилование главой исполнительной власти или сертификата освобождения от ограниченной дееспособности, а также которые были юридически аннулированы или отменены;
- судимости за нарушения, которые не являются уголовными преступлениями, например нарушение общественного порядка;
- судимости по федеральному законодательству или законодательству другого штата за деяния, связанные с репродуктивной или гендерно-утверждающей медициной, которые являются законными в штате Нью-Йорк;
- судимости в соответствии с федеральным законодательством или законодательством другого штата за хранение каннабиса, не являющееся уголовным преступлением в штате Нью-Йорк;
- отсрочки рассмотрения дела в связи с перспективой снятия обвинения (Adjournments in Contemplation of Dismissal, ACD);
- приговоры молодому совершеннолетнему преступнику или за правонарушения в несовершеннолетнем возрасте;
- прекращенные дела в связи с вынесением решения в пользу обвиняемого, включая, в числе прочего, оправдательные приговоры, отмены по апелляции и оправдания);
- решения по уголовным делам в соответствии с федеральным законом или законом другого штата, которые сопоставимы с перечисленными здесь.

Для подпадающего под действие Закона поставщика жилья является незаконным принимать во внимание информацию, относящуюся к этим категориям. Кроме того, за дискриминационные решения, принятые поставщиками жилья, в соответствии с федеральными законами о справедливости при обеспечении жильем могут быть привлечены к ответственности компании, проводящие проверку жильцов.

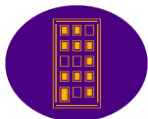


Право на обоснование вашего заявления

После анализа только подлежащих принятию во внимание судимостей подпадающий под действие Закона поставщик жилья должен **СОБЛЮСТИ ПРОЦЕДУРУ СПРАВЕДЛИВОГО ШАНСА НА ЖИЛЬЕ**, сохраняя объект открытым. Они обязаны:

1. Предоставить вам копию всей полученной и/или проанализированной информации о криминальной истории;
2. Предоставить вам 5 рабочих дней для ответа:
 - с указанием на ошибки в истории судимостей;
 - с обозначением информации, которую не следовало принимать во внимание (любая информация, выходящая за рамки законно учитываемых судимостей);
 - с предоставлением информации о вашей биографии, личных и профессиональных рекомендаций и/или любой информации в поддержку вашего заявления.

На этом этапе вы не обязаны предоставлять информацию, поддерживающую ваше заявление. Поставщик жилья обязан провести индивидуальную оценку, даже если вы не предоставите поддерживающую информацию.



Право на индивидуальную оценку вашего заявления

Подпадающий под действие Закона поставщик жилья должен провести индивидуальную оценку учитываемых судимостей, а также любой другой информации, которую вы своевременно предоставили.



Поставщик жилья не может отозвать предложение о предоставлении жилья на определенных условиях после проведения проверки криминального прошлого, за исключением двух **ограниченных обстоятельств**:

После проведения индивидуальной оценки, если он в письменном виде докажет наличие КАК

- законного делового интереса, ТАК И
- наличие связи между законным деловым интересом и вашей личной историей.

Если он предъявит *новую информацию, не связанную с криминальным прошлым*, которая влияет на соответствие вами требований к жильцам и которую он не знал на момент совершения предложения на определенных условиях.

Законный деловой интерес

Законный деловой интерес поставщика жилья должен быть конкретным и объективным. Соблюдение конкретного срока аренды является допустимым законным деловым интересом. Чисто дискриминационные мотивы, социальное отторжение, стереотипы или предположения никогда не являются законным деловым интересом.

Подпадающий под действие Закона поставщик жилья, демонстрирующий законный деловой интерес, должен также объяснить связь между этим интересом и вашей конкретной историей в свете индивидуальной информации, которой вы поделились, чтобы обосновать решение об отзыве вашего предложения о предоставлении жилья на определенных условиях. **Само по себе наличие обвинительного приговора не создает такой связи.**

Следующие случаи не являются законными деловыми интересами и не устанавливают достаточной связи, чтобы оправдать решение поставщика жилья об отзыве предложения:

- «Я не хочу, чтобы квартира привлекала внимание правоохранительных органов».
- «Заявитель может совершить еще одно преступление, и я хочу обеспечить безопасность жильцов».
- «Это дом, где живут семейные люди».
- «Мы не хотим, чтобы здесь крутились плохие парни».
- «Мои жильцы не хотят соседствовать с преступниками».
- «Моя страховка вырастет».
- «Это повлияет на стоимость моей недвижимости».

Отзыв предложения жилья на определенных условиях

Прежде чем поставщик жилья может отозвать условное предложение из-за вашей криминальной истории, он **ДОЛЖЕН** предпринять следующие шаги:

1. Провести индивидуальную оценку ваших подлежащих анализу судимостей **И** предоставленной вами информации;
2. Предоставить вам копии всех полученных и/или рассмотренных документов;
3. Предоставить вам письменное заявление, в котором объясняется:
 - решение об отзыве на основании вашей истории судимостей **И** связь с законными деловыми интересами;
 - как учитывались ваша личная информация и обстоятельства.

Исключения для поставщиков жилья

- Под действие Закона г. Нью-Йорка о справедливом шансе на жилье не подпадает жилье, занимаемое поставщиками жилья, с 2 или менее комнатами или блоками.
- Поставщики жилья, финансируемые штатом или федеральным правительством, включая государственные жилищные органы, которые обязаны или уполномочены предпринимать конкретные действия, связанные с криминальным прошлым, **МОГУТ** предпринимать такие конкретные действия, не нарушая Закон Нью-Йорка о справедливом шансе на жилье.

Найти дополнительную информацию о правах арендаторов и покупателей, об обязанностях поставщиков жилья в соответствии с Законом г. Нью-Йорка о справедливом шансе на жилье, а также ознакомиться с этим уведомлением на нескольких языках можно на сайте nyc.gov/FairChanceHousing.

НАПОМИНАНИЕ. Все жители Нью-Йорка имеют право не подвергаться преследованиям в жилищной сфере. Поставщики жилья в г. Нью-Йорке не имеют права налагать на вас взыскания или негативно относиться к вам за то, что вы напомнили им о своих правах или сообщили о дискриминации или преследовании.

