



ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ

Для дискриминации не может быть оснований: иногда выселения недопустимы

Арендодатели зачастую самостоятельно решают, правомерно или нет выселение. И в некоторых ситуациях у арендодателей отсутствуют юридически приемлемые причины для выселения. В данном документе рассматриваются несколько таких ситуаций.

Арендодатели НЕ вправе выселять кого-либо или угрожать выселением кому-либо...

По признаку:

- **расы;**
- **цвета кожи;**
- **религии;**
- **пола** (включая сексуальную ориентацию или гендерную идентичность);
- **национального происхождения;**
- **инвалидности** или
- **семейного положения** арендатора.¹

Даже если у арендодателя есть право выселить арендатора по другим причинам — это не имеет значения. Если решение о выселении частично основано на одной из перечисленных причин, арендодатель нарушает Закон о справедливом решении жилищных вопросов.²

Например, арендодатель нарушает закон, если он выселяет за неуплату аренды чернокожего арендатора, не выселяет находящегося в аналогичном положении белокожего арендатора, который также не платит за аренду. Даже если кто-либо из арендаторов просрочил арендную плату и подлежит выселению, арендодатель не вправе выбирать, кого выселять, на основании какой бы то ни было защищенной характеристики или особенности.³

Это справедливо даже в тех случаях, когда договор аренды предоставляет арендодателю широкие полномочия, право или свободу действий в отношении выселения.



Например, если арендодатель отказывается включить в договор аренды сожителя арендатора, поскольку тот является латиноамериканцем, такой отказ и все связанные с ним угрозы выселения являются незаконными. При этом не имеет значения, что:

- договор аренды дает арендодателю право определять, кто входит в состав семьи;
- договор аренды дает арендодателю право выселять не имеющих права на проживание жильцов;⁴ или
- существует какая-либо другая причина для отказа добавить сожителя, предусмотренная в договоре аренды, — если арендодатель действует из соображений дискриминации, это недопустимо.⁵

Действия арендодателя в силу защищенной характеристики или особенности могут носить неочевидный характер. Но могут быть и указания на это.

Например,

- угроза выселить арендатора за то, что он не говорит по-английски или имеет акцент, как правило, является дискриминацией по национальному признаку,⁶
- выселение кого-либо в связи с тем, что управляющий домом считает, что арендатор является представителем ЛГБТКИ+, является дискриминацией по признаку пола,⁷
- выселение арендатора в связи с тем, что другие арендаторы или члены сообщества имеют дискриминационные предпочтения или делали дискриминационные заявления, является незаконной дискриминацией.⁸



| | |
|---|---|
| <p>Поскольку арендатор находится в состоянии беременности, имеет детей или имеет детей определенного возраста.</p> | <p>Закон о справедливом решении жилищных вопросов запрещает арендодателям подвергать дискриминации арендаторов с детьми, в состоянии беременности, а также тех, которые пытаются усыновить/удочерить или взять под опеку ребенка.⁹ Другими словами, арендодатель не вправе выселить семью по той причине, что в ней появился ребенок вследствие рождения, усыновления/удочерения или смены опекуна, а также в связи с тем, что арендатор находится в состоянии беременности или планирует принять в свою семью ребенка иным образом.¹⁰</p> <p>Кроме того, арендодатели не вправе устанавливать чрезмерно строгие правила в отношении того, что разрешается или запрещается делать несовершеннолетним в их жилье, а затем пытаться выселить семью за нарушение этих правил.</p> <p>Например,</p> <ul style="list-style-type: none">• запрещение детям играть или находиться в местах общего пользования или на открытом воздухе без сопровождения взрослых¹¹, а также• требование, чтобы все несовершеннолетние пользовались объектами общего пользования в присутствии взрослых,¹²<ul style="list-style-type: none">- все такие действия являются примерами незаконной дискриминации по признаку семейного положения. |
| <p>Поскольку арендатор отверг предложения сексуального характера.</p> | <p>Арендодатели нарушают Закон о справедливом решении жилищных вопросов в тех случаях, когда они мстят арендатору за отклонение предложений сексуального характера или используют выселение как угрозу, чтобы вступить с арендатором в сексуальные или романтические отношения.¹³ Помимо прочего сюда относятся просьбы о сексе и фотографии откровенного содержания.¹⁴</p> |



| | |
|--|---|
| | <p>При этом не имеет значения, принимает арендатор такие предложения или отклоняет их, если они нежелательны.¹⁵</p> <p>Подобные действие могут привести к привлечению арендодателя к административной, а также уголовной ответственности.¹⁶</p> |
| <p>Поскольку арендатор сообщил о преступлении или чрезвычайной ситуации.</p> | <p>Согласно Закону о борьбе с насилием в отношении женщин (VAWA) арендодатель не вправе выселять или иным образом наказывать какого-либо арендатора за его обращение в правоохранительные органы или службу экстренной помощи от своего лица или от лица другого человека, нуждающегося в помощи.¹⁷ Такие обращения за помощью могут быть связаны с любой чрезвычайной ситуацией, например с необходимостью получения медицинской помощи, а не обязательно с проявлением домашнего или сексуального насилия.</p> <p>Например, арендодатель не вправе угрожать арендатору выселением в связи с тем, что тот вызвал полицию или скорую помощь.</p> <p>Это незаконно, даже если на территории действует закон о «защите от причинения неудобств» или «защите жилья от криминала».¹⁸</p> |
| <p>В отместку за то, что арендатор воспользовался правами согласно Закону о справедливом решении жилищных вопросов.</p> | <p>Выселение или угроза выселения за осуществление своих прав согласно Закону о справедливом решении жилищных вопросов незаконны.¹⁹</p> <p>Например, арендодатель не может выселять или угрожать выселением за:</p> <ul style="list-style-type: none">• сообщение о дискриминации;²⁰• оказание помощи другим людям в осуществлении их права на защиту от дискриминации;²¹ |



| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• участие в расследовании HUD по факту дискриминации;²² или• просьбу предоставить разумное приспособление в связи с инвалидностью.²³ |
| <p>Если арендодатель имел возможность в качестве альтернативы обеспечить разумные приспособления.</p> | <p>Арендодатель не вправе игнорировать просьбу арендатора обеспечить разумное приспособление в связи с инвалидностью, чтобы прекратить выселение, даже если у него есть законные основания для выселения по договору аренды или уже начата работа по делу о выселении.</p> <p>Разумные приспособления могут включать в себя приостановку уведомления о выселении или процесса выселения,²⁴ отмену выселения²⁵ или иное «воздержание от дальнейших действий по выселению».²⁶</p> <p>Арендатор вправе обратиться к арендодателю с просьбой обеспечить разумное приспособление для прекращения выселения, поскольку соответствующее нарушение условий договора аренды было связано с инвалидностью.²⁷</p> <p>Например,</p> <ul style="list-style-type: none">• арендатор может задерживать арендную плату, поскольку государственная помощь в связи с инвалидностью поступает после наступления срока оплаты аренды. Арендатор может попросить о разумном приспособлении для совершения оплаты не в установленный срок оплаты (чтобы успеть получить пособие по инвалидности)²⁸ или• квартира арендатора может находиться в антисанитарном состоянии из-за неизлеченного большого депрессивного расстройства. Он вправе попросить отложить рассмотрение связанного с этим дела о выселении, чтобы успеть пройти лечение от депрессии или обратиться в социальные службы за помощью в разрешении ситуации.²⁹ |



| | |
|---|--|
| | <p>Такие просьбы не являются заведомо необоснованными.³⁰</p> <p>Арендодатель не вправе уклониться от обеспечения запрошенного приспособления, заявив, что человек представляет прямую угрозу, если только его индивидуальное заключение о такой угрозе не основано на достоверных объективных данных.³¹ Арендодатель обязан рассмотреть, среди прочего, вопрос о том, существуют ли какие-либо разумные приспособления, которые устранят или значительно снизят прямую угрозу.³² Например, поставщик жилья может предоставить арендатору время на лечение или помощника с проживанием для контроля за приемом лекарств.</p> |
| <p>Просто из-за присутствия животного-помощника в здании, где запрещено содержать домашних животных.</p> | <p>К разумным приспособлениям также относится предоставление доступа к зарегистрированным животным-помощникам.³³ Выселение арендатора с инвалидностью из-за того, что он живет с животным-помощником, помогающим ему справляться с инвалидностью, незаконно.³⁴</p> <p>Животное-помощник не является домашним животным. Это животное, которое служит, предоставляет помощь или выполняет задания в интересах человека с инвалидностью или оказывает ему эмоциональную поддержку, ослабляющую одно или несколько известных проявлений инвалидности человека.³⁵</p> <p>Неуплата сбора за содержание домашних животных в отношении животных-помощников также не является достаточным основанием³⁶ для выселения.</p> |



Если это повлечет дискриминационные последствия для находящегося под защитой класса и не является необходимым.

Даже если арендодатель не намерен проводить дискриминацию, выселение все равно может быть незаконным согласно Закону о справедливом решении жилищных вопросов, если 1) оно наносит больший ущерб группе людей с какой-либо защищенной характеристикой или особенностью, чем тем, кто не входит в эту группу, и 2) выселение не является необходимым для реализации существенного законного права или право арендодателя может быть реализовано за счет менее дискриминационной альтернативы выселению.³⁷

Например, арендодатель, получивший здание в управление и решивший выселить все семьи, члены которых имеют судимость за тяжкое преступление, скорее всего, не имеет достаточных оснований для выселения.³⁸

В данном случае арендодатель не принимает во внимание, создавали ли выселяемые им семьи какие-либо проблемы во время аренды, сколько времени прошло после погашения судимости и как эта судимость влияет на безопасность других людей в здании. Арендодатель считает, что выселение всех, у кого есть судимость за тяжкое преступление, решит проблему преступности в здании.

Однако такая чрезмерно вольная политика выселения необязательна и приведет к предсказуемо несправедливому отношению к цветному населению и людям с ограниченными возможностями.³⁹



Существуют менее дискриминационные и более эффективные способы решения проблемы преступности, например, фокусирование внимания на арендаторах, которые создают проблемы для своих соседей в данное время, и обеспечение надлежащего размещения и нормальной работы камер наблюдения, освещения и замков.⁴⁰

Какие типы жилья подпадают под действие закона? Положение VAWA о праве сообщать о преступлении распространяется на любое жилье⁴¹, а Закон о справедливом решении жилищных вопросов — на большинство типов жилья.⁴² Чтобы подпадать под действие VAWA или Закона о справедливом решении жилищных вопросов, жилье не обязательно должно получать федеральную поддержку, однако при наличии такой поддержки могут применяться дополнительные меры защиты.⁴³

Чтобы сообщить о дискриминации в жилищной сфере, обратитесь в HUD по телефону 1-800-669-9777 или подайте жалобу через сеть Интернет на странице hud.gov/fairhousing/fileacomplaint.

¹ § 3604 главы 42 Свода законов США.

² См. Министерство жилищного строительства и городского развития США (HUD), Офис честной жилищной политики и равных возможностей «О правах в сфере справедливого жилищного обеспечения для тех, кому грозит выселение» по адресу www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/Know_Your_Fair_Housing_Rights («Арендодатель не вправе принимать решение о вашем выселении, основываясь полностью или частично на одной из указанных [защищенных] характеристик. Даже если у арендодателя есть право выселить вас по другим причинам — это не имеет значения. Если решение о выселении частично основано на одной из перечисленных причин, арендодатель нарушает Закон о справедливом решении жилищных вопросов.»).



Суды расходятся во мнениях относительно того, как рассматривать дела, в которых человек руководствуется как дискриминационными, так и недискриминационными мотивами. См., напр., дело «Мур пр. Таунсенда», т. 525 Сборника суд. решений фед. апелляционных судов США, серия 2, стр. 482, 485 (7-й окр., 1975 г.) (раса является «недопустимым фактором» и может лишь «[] отчасти учитываться при отказе от сделки»); дело «Pac. Shores Props., LLC пр. г. Ньюпорт-Бич», т. 730 Сборника суд. решений фед. апелляционных судов США, серия 3, стр. 1142, 1158 (9-й окр., 2013 г.) (Основание для иска согласно Закону о справедливом решении жилищных вопросов возникает, если есть «какие-либо свидетельства дискриминационного мотива» и «действия ответчика оказали какое-либо негативное влияние на истца»); дело «Vanderburgh House, LLC пр. г. Вустер», т. 530 Сборника суд. решений Фед. окр. судов и претенз. суда США, серия 3, стр. 145, 154–55 (окр. Масс., 2021 г.) (чтобы выиграть дело по иску о неравном обращении согласно Закону о справедливом решении жилищных вопросов, истцу достаточно доказать, «что защищенная характеристика сыграла роль в решении ответчика обращаться с ней иначе»); сравн., напр, с делом «Mhany Mgmt. пр. округа Нассау», т. 819 Сборника суд. решений фед. апелляционных судов США, серия 3, стр. 581, 616 (2-й окр., 2016 г.) («если истец докажет, что неблагоприятное действие «было обосновано, по крайней мере частично, недопустимым основанием, ... ответчик может выиграть, если он возьмет на себя бремя доказывания аргументов в свою защиту о том, что он принял бы неблагоприятное действие только в случае допустимого основания»); дело «США пр. Big D. Enters», т. 184 Сборника суд. решений фед. апелляционных судов США, серия 3, стр. 924, 931 (8-й окр., 1999 г.) («При доказательстве наличия допустимых и недопустимых мотивов ответчик будет привлечен к ответственности, если не сможет доказать, что он предпринял бы те же действия в отношении истца независимо от недопустимых мотивов.»).

³ Взято из публикации Офиса честной жилищной политики и равных возможностей HUD «О правах в сфере справедливого жилищного обеспечения для тех, кому грозит выселение», которую можно найти по адресу www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/Know_Your_Fair_Housing_Rights.

⁴ См. там же, дело «США пр. Wallschlaeger», гражд. дело № 3:14-cv-00129-SMY-SCW (южн. окр. Илл., 4 янв. 2014 г.) (Жалоба в Министерство юстиции (DOJ), в которой утверждается, что отказ арендодателей дать разрешение на внесение в договор аренды еще одного лица и угрозы выселить семью за присутствие постороннего лица были незаконными согласно Закону о справедливом решении жилищных вопросов), по адресу www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2014/02/07/wallschlaegercomp.pdf (из обвинения HUD в дискриминации в адрес арендодателей); дело «США пр. Wallschlaeger», гражд. дело № 3:14-cv-00129-SMY-SCW (южн. окр. Илл., 15 июля 2015 г.) (судебное решение по взаимному согласию с арендодателем для урегулирования вышеописанных обвинений на сумму 217 500 долл. США плюс 34 000 долл. США в качестве административного штрафа в пользу США), по адресу www.justice.gov/opa/pr/justice-department-obtains-251500-settlement-housing-discrimination-lawsuit-against-effingham. На арендодателей, субсидируемых HUD, также распространяется общее правило, согласно которому свобода действий, предоставляемая арендодателям, должна реализовываться без дискриминации. См., напр., дело «Альтман пр. Eco Vill., Ltd.», № С 79-202, 1984 WL 957880, *11 (сев. окр. Огайо, 21 июня 1984 г.) (решение о том, что выселение арендаторов из жилья, субсидируемого HUD, нарушает Закон о справедливом решении жилищных вопросов, несмотря на тот факт, что соответствующий программный закон предоставлял владельцу большую свободу действий в вопросах выселения своих арендаторов); дело «Комер пр. Циснероса», т. 37 Сборника суд. решений фед. апелляционных судов США, серия 3, стр. 775, 795 (2й окр., 1994 г.) (действие Закона США о жилищном строительстве ограничено, в частности, его применение должно соответствовать Конституции и законам о гражданских правах)

⁵ См. прим. 2 выше; дело «Vanderburgh House, LLC пр. г. Вустер», т. 530 Сборника суд. решений Фед. окр. судов и претенз. суда США, серия 3, стр. 145, 154–55 (окр. Масс., 2021 г.) (чтобы выиграть дело по иску о неравном обращении согласно Закону о справедливом решении жилищных вопросов, истцу достаточно доказать, «что защищенная характеристика сыграла роль в решении ответчика обращаться с ней иначе»).

⁶ HUD, Офис генерального юрисконсульта «Руководство по защите лиц с ограниченным знанием английского языка согласно Закону о справедливом решении жилищных вопросов» (2016 г.), можно найти по адресу www.hud.gov/sites/documents/LEPMEMO091516.PDF.

⁷ См. HUD, Офис честной жилищной политики и равных возможностей, меморандум «Жилищная дискриминация и лица, относящие себя к лесбиянкам, геям, бисексуалам, трансгендерам, и/или квирам/сомневающимся (ЛГБТК)» (1 февр. 2022 г.)



по адресу [www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/housing_discrimination_and_persons_i_identifying_lgbtq](http://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/housing_discrimination_and_persons_identifying_lgbtq); HUD, Офис честной жилищной политики и равных возможностей, меморандум «Исполнение указа № 13988 об обеспечении соблюдения Закона о справедливом решении жилищных вопросов» (11 февр. 2021 г.), по адресу www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUD_Memo_EO13988.pdf.

⁸ См., напр., дело «Министр пр. Карлсона» № HUD ALJ 08-91-0077-1, 1995 WL 365009, *9 (12 июня 1995 г.) («Прецедентное право поддерживает утверждение о том, что истцы вправе доказывать факт дискриминации, приводя доказательства того, что ответчики действовали под влиянием дискриминационных пожеланий третьей стороны») (цитата из дела «Катон пр. Джилека», т. 779 Сборника суд. решений Фед. окр. судов и претенз. суда США, стр. 937 (сев. окр. Илл., 1991 г.) (заявление арендодателя о том, что он не сдал жилье междурасовой паре, так как данный арендатор высказал мнение, что в его доме могут возникнуть проблемы на расовой почве, если пара будет там жить, послужило доказательством дискриминационных намерений); дело «д. Беллвуд пр. Диведи», т. 895 Сборника суд. решений фед. апелляционных судов США, серия 2, стр. 1521, 1531 (7-й окр., 1990 г.) («Предположим, торговец отказывается нанимать чернокожих работников не из-за расистских взглядов, а из-за убежденности в том, что его клиенты не любят чернокожих и будут вести дела в другом месте, если он наймет кого-нибудь из них. Тем не менее такой отказ является дискриминацией, поскольку служит проявлением разного отношения к людям по причине их расовой принадлежности»); и дело «Peoples Helpers, Inc. пр. г. Ричмонд», т. 789 Сборника суд. решений Фед. окр. судов и претенз. суда США, стр. 725, 732 (вост. окр. Вирг., 1992 г.) (решение о том, что если муниципалитет получал жалобы от граждан, которые, по его мнению, были отчасти основаны на дискриминационных мотивах, и принимал меры в ответ на эти жалобы, этого было «достаточно» для доказательства дискриминационных намерений). Указаниями также могут служить расово-окрашенные высказывания. См., напр., дело «Mhany Mgmt., Inc. пр. округа Нассау», т. 819 Сборника суд. решений фед. апелляционных судов США, серия 3, стр. 581, 608 (2-й окр., 2016 г.) (решение о том, что расово-окрашенные высказывания, в том числе озабоченность по поводу «нравов» и «духа» деревни, а также опасения по поводу доступного жилья для семей (в котором, вероятно, будут проживать преимущественно меньшинства), могут служить доказательством дискриминационных намерений)

⁹ § 3602(к) главы 42 Свода законов США (семейное положение определяется как «совместное проживание одного или нескольких лиц (не достигших 18 лет) с (1) родителем или другим лицом, осуществляющим юридическую опеку над таким лицом или лицами, или (2) уполномоченным лицом такого родителя или другого лица, осуществляющего такую опеку, с письменного разрешения такого родителя или другого лица»; § 100.20 главы 24 Свода фед. норм. актов США (то же). См. также дело «Ортега пр. Упр. жил. стр. г. Браунсвилл», т. 572 Сборника суд. решений Фед. окр. судов и претенз. суда США, серия 2, стр. 829, 840 (южн. окр. Тех., 2008 г.) (объясняя, что приемные родители подпадают под действие второго пункта определения семейного положения в соответствии с нормативно-правовым определением); дело «Горски против Трои», т. 929 Сборника суд. решений фед. апелляционных судов США, серия 2, стр. 1183, 1187 (7-й окр., 1991 г.) (признание того, что приемные семьи обладают защищенным семейным положением в соответствии с федеральным Законом о справедливом решении жилищных вопросов); дело «Андухар пр. Хьюитта», № 02 гр. д. 2223, 2002, окр. США LEXIS 14294, *22-26 (южн. окр. Нью-Йорка, 2 авг. 2002 г.) (то же). Выселение бабушки или дедушки за нарушение чрезмерно строгой политики в отношении гостей, ограничивающей посещение дома детьми, также может быть незаконной дискриминацией по семейному положению в соответствии с Законом о справедливом решении жилищных вопросов. См. HUD, Офис честной жилищной политики и равных возможностей, Поставщики жилья в Алабаме, обвиненные в дискриминации по признаку возраста, инвалидности и семейного положения, согласны выплатить 20 000 долл. США для урегулирования жалобы HUD (описывая добровольное урегулирование по обвинениям в том, что арендодатель сообщил бабушке, что она больше не сможет присматривать за своими внуками в своем доме из-за политики, запрещающей посещение дома лицами моложе 12 лет, куда входило обвинение в дискриминации по семейному положению в соответствии с Законом о справедливом решении жилищных вопросов). Такой запрет на дискриминацию по признаку семейного положения также означает, что арендодатели не вправе устанавливать необоснованные правила в отношении количества проживающих в жилье людей. Хотя закон разрешает арендодателям руководствоваться разумными нормами проживания, выселение или отказ в предоставлении жилья из-за размера семьи зачастую остается незаконным. См. напр., HUD, меморандум Фрэнка Г. Китинга о разумных нормах проживания и обеспечении справедливого решения жилищных вопросов 63 70984-70985 по адресу www.hud.gov/sites/documents/DOC_7780.PDF (объясняя, что хотя правило «два человека на спальню» в целом



МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГОРОДСКОГО РАЗВИТИЯ США

является разумным, существуют обстоятельства, в которых такое правило оказывается неразумным и нарушает защиту семейного положения, например, если спальни и жилые помещения являются большими). См. также *дело «HUD пр. Хана»*, FHEO № 06-18-2511-8 (1 апр. 2021 г.) (HUD обвиняет в дискриминации арендодателя, заявившего, что 10 детей — это слишком много для дома с шестью спальнями) по адресу www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/21Charge%20Final_Redacted.pdf; *дело «HUD от имени Пола пр. Сэмса»*, 1993 WL 599076 (HUD ALJ 1993), подтверждено, т. 76 Сборника суд. решений фед. апелляционных судов США, серия 3, стр. 375 (4-й окр., 1996 г.) (решение о том, что отказ в аренде потенциальным арендаторам из-за наличия у них двух детей являлся незаконной дискриминацией согласно Закону о справедливом решении жилищных вопросов); *дело «Келли пр. HUD»*, т. 3 Сборника суд. решений фед. апелляционных судов США, серия 3, стр. 951 (6-й окр., 1993 г.) (подтверждение решения ALJ о том, что арендодатель проводил незаконную дискриминацию по признаку семейного положения, когда отказал арендаторам в аренде из-за наличия у них более двух детей); *дело «HUD от имени Келси против Вагнера»*, 1992 WL 406532 (HUD ALJ 1992 г.) (решение о том, что отказ в аренде квартиры с двумя спальнями взрослому человеку с двумя детьми является незаконной дискриминацией по признаку семейного положения); *дело «HUD пр. Кэтрин Гроссо, Grosso Investment Properties, LLC»*, HUDONH № 13-AF-0194-FH-028, 2014 WL 1499289 (H.U.D.O.H.A.) (18 марта 2014 г.) (распоряжение по обоюдному согласию, вынесенное в результате обвинения HUD, основанного на неоднократном отказе арендодателя в аренде или даже предложении свободных квартир с четырьмя спальнями семье, состоящей из одного родителя и семи несовершеннолетних детей, в связи с заявлением арендодателя о том, что семья «слишком многочисленна» и «я не хочу, чтобы в моем доме жила такая большая семья, какой бы ни была площадь квартиры», а также в связи с заявлением арендодателя о том, что она придерживается политики недопущения проживания родителей и детей в одной комнате, независимо от возраста ребенка, даже если в одной комнате собираются жить мать и ее 19-месячный ребенок) по адресу www.hud.gov/sites/dfiles/HA/documents/13-AF-0194-FH-028-Consent-Order.pdf.

¹⁰ См. *дело «США пр. Рунна»*, дело № 4:19-CV-02644-SEP, 2021 WL 2187912 (вост. окр. Мисс., 2021 г.) (решение суда присяжных согласно Закону о справедливом решении жилищных вопросов по делу арендодателя о расторжении договора аренды с семьей в связи с рождением в семье второго ребенка) (жалоба подана основании обвинения HUD) по адресу www.justice.gov/crt/case/united-states-v-louis-rupp-ii-and-pauline-rupp-ed-mo; *дело «США пр. Бахуса»*, дело № 2:21-cv-368-AB1 (вост. окр. Пенс., 1 февр. 2022 г.) (распоряжение по обоюдному согласию о присуждении возмещения ущерба на основании обвинений в том, что арендодатель угрожал выселить арендатора, если в квартиру въедут беременная партнерша и дочь арендатора) (жалоба подана на основании обвинения HUD) по адресу www.justice.gov/crt/case/united-states-v-mohamed-bacchus-and-alan-zander-e-d-pa. См. также *дело «HUD от имени УДАЛЕНО пр. Теруэля»*, FHEO № 09-21-5035-8 (30 марта 2023 г.) (обвинение HUD в дискриминации по факту преследования со стороны арендодателей в связи с планами арендаторов завести еще одного ребенка) по адресу [www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/09-21-5035-8%20Charge%20of%20Discrimination%20\(Signed\).pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/09-21-5035-8%20Charge%20of%20Discrimination%20(Signed).pdf).

¹¹ См., напр., *дело «Пак пр. Fort Washington II»*, т. 689 Сборника суд. решений Фед. окр. судов и претенз. суда США, серия 2, стр. 1237, 1243-44 (вост. окр. Кал., 2009 г.) (вынесение решения в порядке упрощенного судопроизводства в пользу истцов-арендаторов, которые подали иск после того, как арендодатель вручил им уведомление о прекращении договора аренды через 60 дней. Суд счел, что правила аренды, установленные арендодателем, согласно которым все дети в возрасте до десяти лет должны находиться на открытом воздухе только под присмотром, а несоблюдение этого требования служит основанием для выселения, носили чрезмерно ограничительный характер и нарушали § 3604(b). «Хотя ответчики вправе устанавливать правила исходя из соображений здоровья и безопасности, такие правила должны быть разумными.» [...] «Требование, чтобы все дети в возрасте до 10 лет находились на открытом воздухе только под присмотром взрослых, является «чрезмерно широким и неоправданно ограничивающим. Согласно правилу ответчиков 10-летнему ребенку не разрешалось читать книгу в нескольких шагах от своей входной двери.»); *дело «США пр. Plaza Mobile Est.s»*, т. 273 Сборника суд. решений Фед. окр. судов и претенз. суда США, серия 2, стр. 1084, 1092 (центр. окр. Кал., 2003 г.) («Запрет на прогулки всех детей по парку без присмотра взрослых, безусловно, является чрезмерно широким, даже если это вызывает беспокойство. Как и в случае с полными запретами, такие требования к присмотру со стороны взрослых также не являются наименее строгими мерами для достижения каких-либо целей в сфере охраны здоровья и безопасности.»); *дело «Fair Housing Center of the Greater Palm Beaches, Inc. пр. Sonoma Bay Community Homeowners Association, Inc.»*, т. 136 Сборника



МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГОРОДСКОГО РАЗВИТИЯ США

суд. решений Фед. окр. судов и претенз. суда США, серия 3, стр. 1364, 1372–74 (южн. окр. Флор., 2015 г.) (ассоциация кондоминиума не смогла должным образом обосновать свои фактически дискриминационные правила в отношении бродяжничества и комендантского часа, поскольку не сумела доказать, что эти правила являются «наименее строгими мерами» для недискриминационного и оправданного достижения цели); дело «Бишофф пр. Бриттейна», т. 183 Сборника суд. решений Фед. окр. судов и претенз. суда США, серия 3, стр. 1080, 1089–92 (вост. окр. Кал., 2016 г.) (проведение незаконной политики управляющим квартирами, согласно которой малолетние дети должны всегда находиться под присмотром взрослых); дело «Льянос пр. Estate of Coehlo», т. 24 Сборника суд. решений Фед. окр. судов и претенз. суда США, серия 2, стр. 1052, 1059–61 (вост. окр. Кал., 1998 г.) (Жилой комплекс не смог должным образом обосновать свои правила, ограничивающие доступ детей к бассейнам и запрещающие им играть на территории зданий и поблизости), сравните с дело «HUD пр. Гульелми», 1990 WL 456958, Справедливое решение жилищных вопросов — справедливое кредитование ¶ 25 004, стр. 25 076 (HUD ALJ 1990 г.) (правило, запрещающее детям находиться в подсобных помещениях без сопровождения взрослых, не является незаконным, поскольку это «обосновано нашим образом жизни»). См. также пресс-релиз HUD «Партнеры HUD по программе справедливого решения жилищных вопросов достигли соглашения с поставщиками жилья в Калифорнии на сумму 3 миллиона долл. США, урегулировав обвинения в жилищной дискриминации семей с детьми» по адресу www.hud.gov/press/press_releases_media_advisories/hud_no_23_073 (описание соглашения об урегулировании обвинений в том, что арендодатели «дискриминировали семьи с детьми... запрещая любую игровую деятельность на открытом воздухе и требуя от родителей присматривать за детьми младше 14 лет во всех местах общего пользования», на сумму 3 000 000 долл. США).

¹² См. дело «США пр. Orchard Village, LLC», дело № 4:21-cv-00620 (вост. окр. Мисс., 28 мая 2021 г.) (жалоба Министерства юстиции на арендодателя за нарушение Закона о справедливом решении жилищных вопросов в связи с выселением семьи за нарушение 16-летней дочерью правила, запрещающего детям посещать компьютерный зал, внутренний кинотеатр, фитнес-центр и бассейн без сопровождения взрослых) (на основании обвинения HUD в дискриминации) по адресу www.justice.gov/media/1146016/dl?inline; дело «Иниестра пр. Cliff Warren Inv., Inc.», т. 886 Сборника суд. решений Фед. окр. судов и претенз. суда США, серия 2, стр. 1161, 1167–68 (центр. окр. Кал., 2012 г.) («Суд считает, что даже если опасения по поводу безопасности и шума были оправданы с точки зрения хозяйственной деятельности, четыре правила, о которых идет речь, не являются наименее строгими мерами для достижения заявленных целей ответчиков. Правило пользования бассейном, запрещающее всем без исключения детям до 18 лет заходить в бассейн без сопровождения взрослых, не является эффективным методом обеспечения безопасности в бассейне. В действительности вполне может оказаться, что дети младшего возраста умеют лучше плавать, чем дети более старшего возраста. . . По этим причинам суд в конгрессе по справедливому решению жилищных вопросов отменил возрастные ограничения на посещение бассейна, подобные рассматриваемым, постановив, что «[а] запрет на плавание без присмотра, который не позволяет плавать без сопровождения взрослых даже 17-летнему сертифицированному спасателю, является чрезмерно ограничивающим»); дело «Пак пр. Fort Washington II», т. 689 Сборника суд. решений Фед. окр. судов и претенз. суда США, серия 2, стр. 1237, 1246 (вост. окр. Кал., 2009 г.) («хотя суд признает опасности, присущие плаванию без присмотра, требование, чтобы [присматривающий взрослый был] родителем или законным опекуном... превращает это правило из правила, которое может быть разумно истолковано как мера предосторожности, в правило, которое просто ограничивает детей и их семьи»); дело «HUD пр. Paradise Gardens», 1992 WL 406531, Справедливое решение жилищных вопросов — справедливое кредитование ¶ 25 037, стр. 25 388–91 (HUD ALJ 1992 г.) (правила, ограничивающие посещение бассейна детьми, не были обоснованы соображениями безопасности, поскольку такие вопросы обычно оставляются на усмотрение жильцов, и, как было установлено, данные правила не учитывают возможные проблемы со здоровьем), сравните с дело «HUD пр. Мерфи», 1990 WL 456962, Справедливое решение жилищных вопросов — справедливое кредитование ¶ 25 002, стр. 25 053 (HUD ALJ 1990 г.) (правила, ограничивающие посещение бассейна и других мест отдыха детьми определенного возраста без сопровождения взрослых, служат законным целям обеспечения безопасности и обслуживания).

¹³ См., напр., дело «США пр. Хуана Гойтия и др.», 3:20-cv-000056 (южн. окр. Айовы, 6 нояб. 2020 г.) (жалоба в Министерство юстиции, в которой, среди прочего, утверждается, что арендодатель нарушил Закон о справедливом решении жилищных вопросов, когда выдал уведомление о расторжении договора аренды в отместку за то, что арендатор отклонил его предложения сексуального характера) по адресу www.justice.gov/crt/case/united-states-v-goitia-sd-iowa; дело «США пр.



МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГОРОДСКОГО РАЗВИТИЯ США

Хуана Гойтия и др.», 3:20-cv-00056 (южн. окр. Айовы, 16 мая 2022 г.) (распоряжение по обоюдному согласию об урегулировании вышеуказанного вопроса) по адресу www.justice.gov/opa/pr/justice-department-secures-settlement-sexual-harassment-lawsuit-against-iowa-landlord-0; дело «США пр. Херта», т. 676 Сборника суд. решений фед. апелляционных судов США, серия 3, стр. 649 (8-й окр., 2012 г.) («Сексуальное домогательство преследуется по Закону о справедливом решении жилищных вопросов, если оно создает «неблагоприятную обстановку в жилище» или представляет собой сексуальное домогательство «в обмен на услугу.»); дело «Уэст пр. DJ Mortgage», LLC, т. 271 Сборника суд. решений Фед. окр. судов и претенз. суда США, серия 3, стр. 1336, 1359 (сев. окр. Джордж., 2017 г.) (решение о том, что отказ арендодателя от проведения ремонтных работ в связи с тем, что арендатор отклонил его предложения сексуального характера, нарушает Закон о справедливом решении жилищных вопросов и квалифицируется как «сексуальное домогательство в обмен на услугу»). См. также дело «HUD от имени УДАЛЕНО пр. Моргана, FHEO № 08-21-2376-8 (7 дек. 2022 г.) (обвинение в дискриминации за неоднократные сексуальные домогательства в отношении арендатора в нарушение Закона о справедливом решении жилищных вопросов) по адресу www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/Morgan%20Charge%20Final%20%2812.7.22%29.pdf.

¹⁴ См., напр., дело «США пр. Эйблса», дело № 1:18-cv-01249-JDB-jay (зап. окр. Тенн., 2019 г.) (присяжные вынесли решение в пользу истца и присудили возмещение причиненного ущерба и штрафные санкции после того, как владелец недвижимости потребовал у арендатора фотографии откровенного содержания и, когда арендатор отказался, среди прочего, в отместку добился выселения арендатора) по адресу www.justice.gov/crt/case/united-states-v-chad-david-ables-dba-pops-cove-wd-tenn (жалоба подана в Министерство юстиции на основании обвинения HUD в дискриминации)

¹⁵ т. 81 Фед. рег. 63054, 63061 (14 сент. 2016 г.); §100.600(а)(1) главы 24 свода фед. норм. актов США («Нежелательная просьба или требование могут квалифицироваться как домогательство «в обмен на услугу», даже если человек соглашается выполнить нежелательную просьбу или требование.»).

¹⁶ См., напр., www.justice.gov/opa/pr/justice-department-obtains-45-million-settlement-new-jersey-landlord-resolve-claims-sexual (где описывается дело «США пр. Центанни», гражд. дело № 2:20-cv-10053-HXN- АМЕ (окр. Нью-Джерси, 16 дек. 2021 г.), в котором Министерство юстиции обвинило ответчика в систематическом сексуальном домогательстве арендаторов и заявителей и мести им, постановило выплатить 4 300 000 долл. США в качестве материального возмещения и административный штраф 107 050 долл. США Соединенным Штатам Америки, прекратить рассмотрение дел о выселении в отместку и принять меры по реструктуризации кредита для тех, чье выселение в отместку уже произошло, а также описываются рассматриваемые уголовные обвинения, выдвинутые против арендодателя).

¹⁷ § 12495 главы 34 свода законов США; Министерство жилищного строительства и городского развития США, Офис честной жилищной политики и равных возможностей, Ваши права согласно Закону о борьбе с насилием в отношении женщин, www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/VAWA (пункт 8) («Арендодатели, домовладельцы, арендаторы, постоянные жители, жильцы, гости и претенденты на то или иное жилье вправе обращаться в правоохранительные органы или службу экстренной помощи от своего лица или от лица другого человека, нуждающегося в помощи. Они не должны подвергаться наказанию по факту обращения за помощью, по факту преступной деятельности, жертвой которой они стали, или по факту деятельности, в которой при иных обстоятельствах они не виноваты, согласно закону, постановлению, нормативному акту или политике, принятым или исполняемым государственным органом, который так или иначе финансируется HUD.»)

¹⁸ Там же; см. также Руководство Управления генерального юрисконсульта по применению норм справедливого решения жилищных вопросов для обеспечения исполнения местных постановлений по защите от причинения неудобств и защите жилья от криминала в отношении жертв домашнего насилия, жертв других преступлений и прочих лиц, нуждающихся в полиции или экстренных службах, Министерство жилищного строительства и городского развития США (13 сентября 2016 г.) по адресу www.federalregister.gov/d/2022-28073/p-67; www.hud.gov/sites/documents/FINALNUISANCEORDGDNCE.PDF

¹⁹ § 3617 главы 42 свода законов США («Законом запрещается принуждать, запугивать, угрожать и чинить препятствия при осуществлении или использовании каким-либо лицом любого права, предоставленного или защищенного согласно разделу 803, 805 или 806 настоящего титула, либо по факту того, что это лицо осуществляло или использовало такое право, либо по факту того, что оно помогало любому другому лицу или призывало его осуществлять или использовать такое право.»); дело «Блох пр. Фришхольца», т. 587 Сборника суд. решений Фед. окр. судов и претенз. суда США, серия 3,



- стр. 771, 782 (7-й окр., 2009 г.) (на пленарном заседании) (решение о том, что арендодатель, угрожавший выселить белокожего мужчину, узнав, что он женат на чернокожей женщине, явно нарушил § 3617, независимо от того, выселил он арендатора в действительности или нет). Следует отметить, что VAWA также запрещает государственным жилищным агентствам, собственникам и управляющим жильем, получающим поддержку в рамках «соответствующей жилищной программы», наказывать жильцов за осуществление их прав согласно VAWA. См. § 12494 главы 34 Свода законов США .
- ²⁰ § 100.400(с)(6) главы 24 Свода фед. норм. актов США (запрещающий «наказание любого лица за сообщение им о дискриминационной практике в жилищной сфере поставщику жилья или другому уполномоченному органу»). См. также дело «HUD *пр. Даны Кристиан и Yellowstone Apartments, LLC*, FHEO № 08-21-2505-8 (4 янв. 2024 г.) (HUD найдено основание для обвинения арендодателя в мести согласно Закону о справедливом решении жилищных вопросов, поскольку арендодатель начал процедуру выселения и предпринял другие неблагоприятные действия в отношении арендатора после того, как она пожаловалась на нежелательные и неуместные приставания к дочери с его стороны, предупредив, что если он не прекратит разговаривать с ней таким образом, она обратится за юридической помощью) по адресу www.hud.gov/press/press_releases_media_advisories/HUD_No_24_013; дело «США *пр. Прашада*», № 4:19-cv-40114-TSH (окр. Масс., 2021 г.) (распоряжение по обоюдному согласию о присуждении возмещения ущерба и обязанности ответчика отменить решение, вынесенное в отношении арендатора в суде по делам о выселении после того, как арендатор сообщил владельцу недвижимости о сексуальных домогательствах со стороны управляющего недвижимостью, а владелец недвижимости в отместку подал иск о выселении арендатора) по адресу www.justice.gov/media/1178856/dl?inline=; дело «США *пр. Прашада*», т. 437 Сборника суд. решений Фед. окр. судов и претенз. суда США, серия 3, стр. 105, 107 (окр. Масс., 2020 г.) (отклонить ходатайство ответчика о прекращении дела по тому же вопросу); дело HUD № 06-17-8923-6. *Письмо об установлении несоответствия требованиям части VI*. Министерство жилищного строительства и городского развития США (26 октября 2022 г.).
- ²¹ § 100.400(с)(4) главы 24 Свода фед. норм. актов США (запрещается «наказывать какое-либо лицо или угрожать ему в связи с тем, что это лицо занимается деятельностью, направленной на то, чтобы другие лица узнавали о правах, предоставляемых или защищаемых в соответствии с данной частью, или призванной побуждать таких лиц к осуществлению этих прав.»)
- ²² § 100.400(с)(5) главы 24 Свода фед. норм. актов США (запрещается «наказывать какое-либо лицо в связи с тем, что это лицо подало жалобу, дало показания, оказало помощь или приняло какое-либо иное участие в судебном процессе согласно Закону о справедливом решении жилищных вопросов.»)
- ²³ См., *напр.*, дело «HUD *пр. Riverboy Corp.*», 2012 WL 1655364 *20–21 (HUD ALJ 2012 г.), в пересмотре на иных основаниях отказано, 2012 WL 2069654 (Министр HUD, 2012 г.); дело «*Чавес пр. Эйбера*», т. 122 Сборника суд. решений Фед. окр. судов и претенз. суда США, серия 3, стр. 581, 600 (зап. окр. Тех., 2015 г.).
- ²⁴ Дело «*Анаст пр. Commonwealth Apts.*», т. 956 Сборника суд. решений Фед. окр. судов и претенз. суда США, стр. 792, 802 (сев. окр. Илл., 1997 г.) (решение о том, что истец убедительно доказал, что приостановка слушаний о выселении была бы разумным приспособлением); дело «*Cobble Hill Apartments Co. пр. Маклафлина*», 1999 г., палата по апелляционным делам Масс. 166, *4 (1999 г.) (признание того, что приостановление процедуры выселения является разумным приспособлением, которое арендодатели должны рассмотреть, особенно с учетом психической неполноценности арендатора, даже если арендатор специально не просит об этом); дело «*Дуглас пр. Kriegsfeld Corp.*», т. 884 Сборника суд. решений приатлантических штатов, серия 2, стр. 1109, 1127 (окр. Кол., 2005 г.) (просьба о кратковременной приостановке процесса выселения является разумным приспособлением, поскольку не влечет ни «фундаментальных изменений» в практике арендодателя, ни «чрезмерного финансового или административного обременения».)
- ²⁵ Дело «*Essex Mgmt. Corp. пр. Макалистера*», № CIV 245572, 2007 WL 811093 (Высш. суд Кал., 15 февр. 2007 г.) (отмена отказа от выселения в качестве разумного приспособления была незаконной дискриминацией согласно Закону о справедливом жилье), подтверждено полное и справедливое рассмотрение в деле «*МакАлистер пр. Essex Prop. Tr.*», т. 504 Сборника суд. решений Фед. окр. судов и претенз. суда США, серия 2, стр. 903, 910–11 (центр. окр. Кал., 2007 г.).
- ²⁶ Дело «*City Wide Assoc. пр. Пенфилда*», т. 564 Сборника суд. решений сев.-вост. штатов США, серия 2, стр. 1003, 1005 (Масс., 1991 г.) (Отказ «воздержаться от дальнейших шагов по выселению» в период участия лица с ограниченными



возможностями в консультативно-разъяснительной программе в качестве разумного приспособления был незаконной дискриминацией согласно Закону о справедливом решении жилищных вопросов.)

²⁷ *там же*; дело *Дугласа*, т. 884 Сборника суд. решений приатлантических штатов, серия 2, стр. 1121, 1128 (окр. Кол., 2005 г.); дело *Essex Mgmt. Corp.*, 2007 г., Высш. суд Кал., LEXIS 11818, *14–15; Совместное заявление Министерства жилищного строительства и городского развития и Министерства юстиции о разумных приспособлениях согласно Закону о справедливом решении жилищных вопросов (17 мая 2004 г.) стр. 4–6, по адресу www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf; дело «*Синисгалло пр. жил. управл. Г. Айлип*», т. 865 Сборника суд. решений Фед. окр. судов и претенз. суда США, серия 2, стр. 307, 341–42 (вост. окр. Нью-Йорка, 2012 г.) (решение о том, что испытательный срок для корректировки приема лекарств и лечения арендатора является разумным приспособлением); дело «*жил. управл. Бостона пр. Bridgewater*», т. 898 Сборника суд. решений сев.-вост. штатов США, серия 2, стр. 848, 849–50 (Масс., 2009 г.) (государственный жилищный орган должен рассмотреть вопрос о восстановлении права аренды в качестве разумного приспособления, поскольку арендатор с психическим заболеванием совершил насильственные действия в отношении другого арендатора в период, когда он не принимал необходимые ему лекарства); Дело «*Высш. суд пр. D'Amelia & Assocs., LLC*, 2010 WL 3926887, *6 (окр. Кон., 30 сент. 2010 г.) («Суды признали второй шанс, то есть возможность арендатора остаться в своем жилище, несмотря на нейтральное по отношению к инвалидности обоснование выселения со стороны арендодателя, в качестве приспособления при условии, что оно сопровождается обращением арендатора за помощью в связи с его инвалидностью.»)

²⁸ См. «Справедливое решение жилищных вопросов для лиц с психическими расстройствами, умственной отсталостью и нарушениями развития: руководство для поставщиков жилья» («Что представляют собой разумные приспособления и изменения?...Просьба изменить дату внесения арендной платы до получения социального пособия по нетрудоспособности или выплаты в связи с кратковременной или длительной нетрудоспособностью...») по адресу www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/images/MD%20Fact%20Sheet%20-%20HP.pdf. См. также «Предварительное решение и распоряжение по обоюдному согласию сторон», дело «*HUD пр. Park Regency LLC и др.*» (29 окт. 2020 г.) по адресу www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/images/20HUDOHA_InitDecisionConsent.pdf (обеспечение разумного приспособления в виде отсрочки оплаты аренды без комиссии до 6 числа каждого месяца и выплата истцу 27 000 долл. США); «Обвинение в дискриминации», дело «*HUD пр. Морбаха и др.*» (20 марта 2006 г.) по адресу www.hud.gov/sites/documents/DOC_14412.PDF; дело «*Fair Hous. Rts. Ctr. in Se. Pennsylvania пр. Morgan Properties Mgmt. Co., LLC*», 2017 WL 1326240, *9 (вост. окр. Пенс., 11 апр. 2017 г.) (решение о том, что истец убедительно доказал, что общее правило ответчика, согласно которому арендная плата должна вноситься первого числа каждого месяца, «вероятно, лишает инвалидов равной возможности получить жилье», и вправе требовать удовлетворения просьбы истца о внесении платы после получения социального пособия по нетрудоспособности); дело «*США пр. MA Partners 2*», гражд. дело № 3:23-CV-00407-K (сев. окр. Тех., 27 июня 2023 г.) (судебное решение по взаимному согласию после жалобы в Министерство юстиции о том, что ответчики нарушили Закон о справедливом решении жилищных вопросов, проявив дискриминацию «по признаку инвалидности в нарушение Закона, отказав истцам, получавшим выплаты социального страхования и социальное пособие по нетрудоспособности примерно третьего числа каждого месяца, в оплате аренды до пятого числа месяца.») (на основании обвинения HUD в дискриминации) по адресам www.justice.gov/crt/case/united-states-v-ma-partners-2-et-al; www.justice.gov/d9/case-documents/attachments/2023/02/22/complaint_ma_partners_2_brockbk_jvfinal.pdf.

²⁹ См., напр., дело *Дугласа*, т. 884 Сборника суд. решений приатлантических штатов, серия 2, стр. 1127 (отсрочка выселения и предоставление арендатору возможности избежать выселения не привели ни к «фундаментальному изменению» характера практики арендодателя, ни к «чрезмерному финансовому или административному обременению», когда арендатор попросил отсрочить выселение, чтобы пройти лечение аффективного расстройства и убраться в квартире, находящейся в антисанитарном состоянии).

³⁰ См., напр., дела, упомянутые выше в примечаниях 23–29. См. также дело «*Хант пр. Aimco Props., L.P.*», т. 814 Сборника суд. решений фед. апелляционных судов США, серия 3, стр. 1213, 1226 (11-й окр., 2016 г.) (решение о том, что арендатор подал обоснованный иск о неспособности обеспечить разумное приспособление согласно Закону о справедливом решении жилищных вопросов, когда арендодатель расторг договор аренды с арендатором на основании того, что сын арендатора угрожал «принести в жертву [сотрудников арендодателя], а затем заманить всех жильцов в их квартиры и поджечь



имущество», однако арендодатель отказался учесть, что сын не являлся прямой угрозой, и отказался рассмотреть возможность изменения своей политики, чтобы учесть инвалидность сына арендатора); *дело «Pou пр. Sugar River Mills Associates»*, т. 820 Сборника суд. решений Фед. окр. судов и претенз. суда США, стр. 636 (окр. Нью-Гэмп., 1993 г.) (решение о том, что арендодатель нарушит Закон, выселив арендатора, имеющего судимость за нарушение общественного порядка, за угрозы пожилому соседу без предварительного доказательства того, что никакие разумные приспособления не устранят или не снизят до приемлемого уровня риск, который он представлял для других жителей комплекса); *дело «Pou пр. жилищного управления г. Боулдер-Сити»*, т. 909 Сборника суд. решений Фед. окр. судов и претенз. суда США, стр. 814 (окр. Колор., 1995 г.) (решение о том, что арендодатель нарушил Закон о справедливом решении жилищных вопросов, пытаясь выселить арендатора без учета его инвалидности после того, как арендатор ударил другого арендатора и нанес ему травму, угрожал управляющему квартирами и шумел).

³¹ Совместное заявление Министерства жилищного строительства и городского развития и Министерства юстиции о разумных приспособлениях согласно Закону о справедливом решении жилищных вопросов (17 мая 2004 г.) стр. 4–6, по адресу www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf; *дело Синисгалло*, т. 865 Сборника суд. решений Фед. окр. судов и претенз. суда США, серия 2, стр. 336 («При определении наличия прямой угрозы здоровью или безопасности окружающих со стороны того или иного лица учреждение должно произвести индивидуальную оценку, основанную на обоснованных суждениях, опирающихся на современные медицинские знания или наиболее достоверные и убедительные объективные данные, чтобы установить характер, срок действия и серьезность риска, вероятность того, что потенциальное причинение вреда здоровью действительно произойдет, и способны ли разумные изменения в политике, практиках или процедурах снизить такой риск.») (цитата из Совместного заявления и действующих нормативных актов HUD).

³² *там же*; см. также *дело жил. управл. Бостона*, т. 898 Сборника суд. решений сев.-вост. штатов США, серия 2, стр. 859 (решение о том, что государственный жилищный орган должен рассмотреть вопрос о восстановлении права аренды, поскольку арендатор, страдающий психическим заболеванием, совершил насильственные действия в отношении другого арендатора в период, когда он не принимал необходимые ему лекарства); *дело Высш. суда*, 2010 WL 3926887, *6 («Суды признали второй шанс, то есть возможность арендатора остаться в своем жилище, несмотря на нейтральное по отношению к инвалидности обоснование выселения со стороны арендодателя, в качестве приспособления при условии, что оно сопровождается обращением арендатора за помощью в связи с его инвалидностью.»).

³³ См. Министерство жилищного строительства и городского развития США, Офис честной жилищной политики и равных возможностей, FHEO-2020-01, «Оценка просьбы человека завести животное в качестве разумного приспособления согласно Закону о справедливом решении жилищных вопросов» (28 янв. 2020 г.) по адресу www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUDAsstAnimalNC1-28-2020.pdf; *дело «Дуглас»*, т. 884 Сборника суд. решений приатлантических штатов, серия 2, стр. 1128 (окр. Кол., 2005 г.) (признание того, что животные-помощники могут служить разумным приспособлением, даже если это противоречит стандартной политике арендодателя в отношении домашних животных); *дело «Бронк против Инейхена»*, т. 54 Сборника суд. решений фед. апелляционных судов США, серия 3, стр. 425, 428 (7-й окр., 1995 г.) («В противовес экономическим или эстетическим соображениями арендодателя, выраженным в политике запрета на содержание домашних животных, потребность глухого человека в приспособлении, обеспечиваемом собакой-поводырем глухого, является, по нашему мнению, разумной по сути в значении, предусмотренном [Законом о справедливом решении жилищных вопросов].»); *дело «Crossroads Apts. Assocs. пр. Ле Бу»*, т. 578 Сборника суд. решений штата Нью-Йорк, серия 2, стр. 1004, (Нью-Йорк, 1991 г.) (решение о том, что арендатор, страдающий психическим заболеванием, может оставить у себя кошку вопреки правилу арендодателя, запрещающему содержать домашних животных, поскольку животное требовалось арендатору, чтобы справиться со своим психическим заболеванием).

³⁴ Совместное заявление Министерства жилищного строительства и городского развития и Министерства юстиции о разумных приспособлениях согласно Закону о справедливом решении жилищных вопросов (14 мая 2004 г.), стр. 6–7 (Поставщик жилья должен удовлетворить просьбу жильца о животном-помощнике, даже если у него принято правило «содержать домашних животных запрещено»), по адресу www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf; *дело «США пр. Rutherford Tenants Corp.»*, (южн. окр. Нью-Йорка, 2021 г.) (предвыборная жалоба, поданная Министерством юстиции США в связи с обвинением HUD в



дискриминации, нарушающей Закон о справедливом решении жилищных вопросов, после того, как ответчики попытались выселить жильца с инвалидностью за содержание животных для эмоциональной поддержки); *дело «США пр. Ruredu808, LLC»*, гражд. дело № 3:21-CV-192-MPM-JMV (сев. окр. Мисс., 10 июля 2023 г.) (распоряжение по обоюдному согласию) (судебный запрет, вынесенный арендатору с ограниченными возможностями после того, как владельцы нарушили Закон о справедливом решении жилищных вопросов, не разрешив арендатору проживать в своей квартире со своей служебной собакой).

³⁵ HUD, Офис честной жилищной политики и равных возможностей, FHEO-2020-01, «Оценка просьбы человека завести животное в качестве разумного приспособления согласно Закону о справедливом решении жилищных вопросов» (28 янв. 2020 г.) («Животные-помощники не являются домашними животными. Такие животные выполняют работу, решают задачи, помогают и/или оказывают терапевтическую эмоциональную поддержку лицам с ограниченными возможностями.») по адресу www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUDAsstAnimalNC1-28-2020.pdf; *дело «Фрехтман пр. Olive Exec. Townhomes Homeowner's Ass'n»*, 2007 окр. США LEXIS 81125 (центр. окр. Кал., 24 сент. 2007 г.) (решение о том, что разрешение содержать животное, оказывающее эмоциональную поддержку истцу, являлось разумным приспособлением).

³⁶ Совместное заявление Министерства жилищного строительства и городского развития и Министерства юстиции о разумных приспособлениях согласно Закону о справедливом решении жилищных вопросов (14 мая 2004 г.) («Поставщик жилья не вправе требовать от заявителя внесения платы или обеспечительного депозита в качестве условия, разрешающего заявителю содержать животное-помощника.») по адресу www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf; *дело «Fair Hous. of the Dakotas, Inc. пр. Goldmark Prop. Mgmt.»*, т. 778 Сборника суд. решений Фед. окр. судов и претенз. суда США, серия 2, стр. 1028, 1040 (окр. Сев. Дакоты, 2011 г.) («поставщики жилья не должны взимать дополнительную плату в качестве условия для предоставления жилья, в том числе жилья для животных-помощников»).

³⁷ § 100.500 (2023) главы 24 Свода фед. норм. актов США («(а) Дискриминационные последствия. Практика имеет дискриминационные последствия, если она фактически или предположительно приводит к несправедливому отношению к группе лиц или формирует, увеличивает, усиливает или закрепляет сегрегацию в жилищной сфере по признаку расы, цвета кожи, религии, пола, инвалидности, семейного положения или национального происхождения. (b) Юридически достаточное основание. (1) Юридически достаточное основание существует, если оспариваемая практика: (i) необходима для осуществления одного или нескольких существенных, законных, недискриминационных интересов ответчика в отношении исков, поданных на основании § 3612 главы 42 Свода законов США, или ответчика в отношении исков, поданных на основании § 3613 или § 3614 главы 42 Свода законов США, и (ii) такие интересы не могут быть соблюдены при использовании другой практики, которая имеет менее дискриминационные последствия»); *дело «Департ. жил. стр. и обществ. отношений шт. Техас пр. Inclusive Comms. Project»*, т. 135 Сборника суд. решений Верховного суда США, стр. 2507 (2015 г.).

³⁸ *Дело «HUD от имени Loveless пр. Wesley Apartment Homes, LLC»*, FHEO № 04-13-0855-8 (18 янв. 2017 г.) (HUD обвинило арендодателя в дискриминации после того, как он взял в управление здание, провел проверку на наличие судимости и фактов уголовного преследования всех существующих арендаторов и приступил к выселению или иному принудительному выдворению всех арендаторов с судимостью за тяжкое преступление, независимо от времени, прошедшего после судимости. HUD установило, что такая политика повлекла несправедливое отношение к чернокожим арендаторам и не являлась необходимой для осуществления существенных, законных, недискриминационных интересов) по адресу www.hud.gov/sites/documents/17LOVELESSWESLEY.PDF. См. также Министерство жилищного строительства и городского развития США, Управление генерального юрисконсульта, «Руководство по применению норм Закона о справедливом решении жилищных вопросов при использовании сведений о судимости поставщиками жилья и совершении сделок с недвижимостью» (4 апреля 2016 г.) по адресу www.hud.gov/sites/documents/HUD_OGCGUIDAPPFASTANDCR.PDF; Министерство жилищного строительства и городского развития США, «Ввод в действие руководства Управления генерального юрисконсульта по применению норм Закона о справедливом решении жилищных вопросов при использовании сведений о судимости поставщиками жилья и совершении сделок с недвижимостью» (10 июня 2022 г.) по адресу www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/Implementation%20of%20OGC%20Guidance%20on%20Application%20of%20FHA%20Sta



МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГОРОДСКОГО РАЗВИТИЯ США

[ndards%20to%20the%20Use%20of%20Criminal%20Records%20-%20June%2010%202022.pdf](#).

³⁹ См. там же.

⁴⁰ § 100.500(b) главы 24 свода фед. норм. актов США (Юридически достаточное основание существует, если оспариваемая практика необходима для осуществления одного или нескольких существенных, законных, недискриминационных интересов, и такие «интересы не могут быть соблюдены при использовании другой практики, которая имеет менее дискриминационные последствия»); см. Министерство жилищного строительства и городского развития США, Управление генерального юрисконсульта, «Руководство по применению норм Закона о справедливом решении жилищных вопросов при использовании сведений о судимости поставщиками жилья и совершении сделок с недвижимостью» (4 апреля 2016 г.) по адресу www.hud.gov/sites/documents/HUD_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF; см. также дело «Клайн пр. 1500 Massachusetts Ave. Apartment Corp.», т. 439 Сборника суд. решений фед. апелляционных судов США, серия 2, стр. 477, 480 (окр. Колумбия, 1970 г.) (признание того, что арендодатели имеют возможность обеспечить безопасность арендаторов за счет использования камер наблюдения, освещения и замков).

⁴¹ См. § 12495 главы 34 свода законов США (право сообщать о преступлениях и чрезвычайных ситуациях из своего дома).

⁴² В исключительно редких случаях Закон о справедливом решении жилищных вопросов освобождает от ответственности занимаемые владельцами здания, число квартир в которых не превышает четырех, односемейные дома, продаваемые или сдаваемые в аренду владельцем без привлечения агента, а также жилье, находящееся в ведении религиозных организаций и частных клубов, в которых проживают только их члены. Публикация Офиса честной жилищной политики и равных возможностей Министерства жилищного строительства и городского развития США «О правах в сфере справедливого жилищного обеспечения для тех, кому грозит выселение», которую можно найти по адресу www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/fair_housing_act_overview. См. также §§ 3603(b), 3607(a) и (b) главы 42 свода законов США.

⁴³ См., напр., Перечень программ HUD, подпадающих под действие части VI Закона о гражданских правах 1964 г. и раздела 504 Закон о реабилитации 1973 г. по адресу www.federalregister.gov/d/06-6516; Руководство HUD по требованиям о недопущении дискриминации и обеспечении равных возможностей для государственных жилищных агентств (РНА) по адресу www.hud.gov/sites/documents/PIH2011-31.PDF.