

RUSSIAN

Город Буффало

Информация о справедливом жилье

Руководство по знанию ваших прав



Город Буффало
Байрон У. Браун, мэр
65 Площадь Ниагара, зал 201 мэрии
Буффало, Нью-Йорк 14202
(716) 851-4212
www.city-buffalo.com



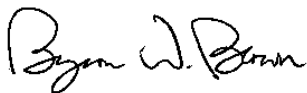
Информация о жилье в городе Буффало



В мае 2006 года город Буффало принял Постановление о справедливом жилье, чтобы продолжить усилия моей администрации по оживлению и укреплению разнообразных районов города путем защиты прав своих граждан на равный доступ к жилью. Это постановление не только предоставляет городу средства для защиты отдельных граждан от дискриминации, но также помогает предотвратить снижение стоимости имущества и обеспечить выбор жилья для всех жителей.

Кроме того, город сотрудничает с Департаментом жилищного строительства и городского развития Соединенных Штатов Америки в целях обеспечения того, чтобы арендодатели, владельцы недвижимости и владельцы были осведомлены о федеральных требованиях в соответствии с разделом VII Закона о гражданских правах 1963 года (Закон о справедливом жилье).

Наш город сильнее, когда равный доступ к жилью доступен для всех наших граждан. Моя администрация ставит своей целью поощрять и защищать это право для всех людей в нашем великом городе.



Мэр Байрон У. Браун

СОДЕРЖАНИЕ TABLE OF CONTENTS

1. INTENT (INTENT)	4
2. ОПРЕДЕЛЕНИЯ (DEFINITIONS)	4
3. ПРАВА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (THE RIGHTS OF LANDLORDS)	6
4. ПООЩРЕНИЕ ЦЕЛЕЙ ЖИЛЬЯ-ЖИЛЬЯ (PROMOTION OF FAIR HOUSING GOALS)	6
5. УВЕДОМЛЕНИЕ К ВЛАДЕЛЬЦАМ НЕСКОЛЬКИХ ЖИЛЬЯ (NOTIFICATION TO MULTIPLE DWELLING OWNERS)	7
6. НЕЗАКОННАЯ ДИСКРИМИНАЦИОННАЯ ПРАКТИКА (UNLAWFUL DISCRIMINATORY PRACTICES)	7
7. ОСВОБОЖДЕНИЕ (EXEMPTIONS)	9
8. ИСПОЛНЕНИЕ (ENFORCEMENT)	9
9. ШТРАФЫ (PENALTIES)	10
10. КОНТАКТ (CONTACT)	11

1. INTENT (INTENT)

Целью города Буффало является продолжение усилий по оживлению и укреплению его районов. Город считает необходимым защитить права своих граждан на равный доступ к жилью, что поможет предотвратить снижение стоимости имущества, но обеспечить жильем всех жителей.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЯ (DEFINITIONS)

А) реклама - печатание, распространение, размещение или публикация или размещение или публикация любого письменного заявления, в том числе электронных, в отношении наличия в продаже или аренде жилья или листинга жилого помещения с любым лицом, Бизнес или юридическое лицо, которое ведет реферальный список доступного жилья.

В) инвалидность - физическое, умственное или медицинское нарушение, которое существенно ограничивает одну или несколько основных жизненных активностей, или запись о наличии такого нарушения; Или состояние, рассматриваемое другими как нарушение; Или связь с лицом с таким ухудшением.

С) семейный статус - любое лицо, которое беременна или имеет ребенка, или находится в процессе получения законной опеки лица, которое еще не достигло восемнадцати (18) лет; Или одного или нескольких лиц, не достигших восемнадцатилетнего возраста, проживающих в стране с родителем или другим лицом, имеющим законную опеку над таким физическим или юридическим лицом.

Д) Гендерная идентичность и выражение - должны включать фактический или предполагаемый гендерный пол человека, а также гендерную идентичность, самооценку, внешность, выражение или поведение человека независимо от того, является ли гендерная идентичность, самооценка, внешний вид, выражение или поведение Отличается от традиционно ассоциированных с полом человека при рождении.

Е) Жилищное жилье - любое здание, строение или его часть, расположенные в пределах города Буффало, который занят, предназначен или предназначен для проживания в качестве дома,

места жительства или спального места одного или нескольких лиц, проживающих совместно с жильем.

F) Арендодатель - собственник, арендодатель, субарендатор, правопреемник владельца или арендодателя или управляющий агент или другое лицо, имеющее право продавать, арендовать или сдавать в аренду строящиеся или строящиеся жилые помещения или любого их агента или сотрудника ,

G) Семейное положение - одиночное, состоящее в браке, разведенное, разведенное или вдовое.

H) Военный статус - участие человека в вооруженных силах Соединенных Штатов или вооруженных силах государства.

I) Национальное происхождение - происхождение.

J) Лицо - один или несколько лиц, товариществ, ассоциаций, корпораций, их агентов, правопреемников и представителей.

K) сдавать в аренду, сдавать в субаренду, разрешать или иным образом предоставлять на рассмотрение право занять помещение, не принадлежащее жильцу.

L) Сексуальная ориентация - фактическая или предполагаемая гомосексуальность человека, гетеросексуальность или бисексуальность.

M) Источник дохода - платежи за законное занятие или работу, а также другие выплаты, включая, но не ограничиваясь, государственную помощь, дополнительный доход в сфере безопасности, пенсии, аннуитеты, пособия по безработице, государственные субсидии, такие как раздел 8, или другие жилищные субсидии ,

N) Терапевтическая собака или кошка - любая собака или кошка, обученная для оказания помощи эмоциональному и физическому здоровью пациентов в больницах, домах престарелых, домах престарелых, личных жителях и других местах и на самом деле используется для этой цели, или любая собака или кошка Кот в период, когда такая собака или кошка обучается или разводится для этой цели.

3. ПРАВА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (THE RIGHTS OF LANDLORDS)

Арендодатель может отказаться от аренды жилого помещения лицу, если соблюдены одно или несколько из следующих условий:

А) источник дохода лица является нестабильным или недостаточным для оплаты аренды или источник упомянутого дохода является незаконным источником; или

В) арендатор не смог своевременно произвести арендную плату за все или часть предыдущих восемнадцати месяцев; или

С) данное лицо являлось источником прошлых жалоб от соседей в течение любого из предшествующих полутора месяцев, за исключением тех случаев, когда эти жалобы можно обоснованно отнести к преследованию или дискриминационному умыслу; или

Д) лицо намеревается занять жилое помещение с большим числом лиц, чем оно может быть размещено в соответствии с установленными законом нормами занятости; или

Е) по любой другой причине, не запрещенной законами Соединенных Штатов, штата Нью-Йорк или дискриминационной практикой, изложенными в настоящей главе, при условии, что такой отказ основан на законно разрешенных критериях и эти критерии применяются одинаково ко всем предполагаемым арендаторы.

4. ПРОДВИЖЕНИЕ ЦЕЛЕЙ ЖИЛЬЯ (PROMOTION OF FAIR HOUSING GOALS)

Все арендодатели, владеющие более чем двадцатью арендованными единицами в пределах города Буффало, и все офисы недвижимого имущества в пределах города Буффало, продающие более двадцати (20) жилых домов в течение календарного года, должны использовать равные Логотип возможности или заявление о предоставлении равных возможностей для жилья по заявкам и маркетинговым материалам, а также для демонстрации в офисах аренды или недвижимости публичного уведомления о равных возможностях в области жилья.

5. УВЕДОМЛЕНИЕ К ВЛАДЕЛЬЦАМ НЕСКОЛЬКИХ ЖИЛЬЯ (NOTIFICATION TO MULTIPLE DWELLING OWNERS)

Каждый владелец, требуемый для получения свидетельства о заселении, как указано в Кодексе Буффало § 129-6, также должен пройти сертификацию до того, как свидетельство о занятости может быть выдано, что владелец полностью осведомлен о постановлении о справедливом жилье для города Буффало и Получил копию указанного Указа. Департамент разрешений и инспекционных услуг должен обеспечить, чтобы такие владельцы получали копию Закона о справедливом жилье.

6. НЕЗАКОННАЯ ДИСКРИМИНАЦИОННАЯ ПРАКТИКА (UNLAWFUL DISCRIMINATORY PRACTICES)

Любое физическое или юридическое лицо, занимающееся продажей или арендой жилья, должно противозаконно делать следующее:

А) отказывать в продаже, аренде, сдаче в аренду, делать недоступными для осмотра, продажи или сдачи в аренду или иным образом отказывать или отказывать от любого лица или лиц, проживающих в жилье по причине возраста, цвета кожи, вероисповедания, инвалидности, семейного положения, Семейного положения, военного статуса, национального происхождения, расы, пола, сексуальной ориентации, источника дохода или использования терапии собакой или кошкой.

В) дискриминировать любого человека в условиях или привилегиях продажи, сдачи в аренду или аренды любого жилого помещения или предоставления объектов или услуг в связи с этим в силу возраста, цвета кожи, вероисповедания, инвалидности, семейного положения, гендерной идентичности и Выражения, семейного положения, военного статуса, национального происхождения, расы, пола, сексуальной ориентации, источника дохода или использования терапии собакой или кошкой.

С) печатать или распространять или печатать или распространять любое заявление, рекламу или публикацию или использовать любую форму или заявку на покупку, аренду или аренду жилого помещения или делать какие-либо записи или справки в связи с предполагаемым Покупки, аренды или аренды жилого помещения, которое прямо или

косвенно выражает любое ограничение, спецификацию или дискриминацию в отношении возраста, цвета кожи, вероисповедания, инвалидности, семейного положения, гендерной идентичности и выражения, семейного положения, военного статуса, национального происхождения, расы , Пола, сексуальной ориентации, источника дохода или использования терапии собаки или кошки.

D) побуждать или пытаться побудить какое-либо лицо продать или арендовать какое-либо жилое помещение посредством представлений о въезде или предполагаемом въезде в окрестности лиц определенного возраста, цвета кожи, вероисповедания, инвалидности, семейного положения, гендерной идентичности и выражения, брака Статус, военный статус, национальное происхождение, раса, пол, сексуальная ориентация, источник дохода или использование терапии собакой или кошкой.

E) отказ в разрешении за счет инвалида разумных модификаций существующих помещений, если такие модификации могут потребоваться, чтобы позволить такому лицу в полной мере пользоваться жильем, а также отказ от разумного размещения в правилах, политике, Практики или услуг, которые могут оказаться необходимыми для предоставления инвалиду равных возможностей пользоваться жилыми помещениями и пользоваться ими.

F) подстрекать, принуждать или принуждать к совершению любых действий, запрещенных настоящим законом, или принимать ответные меры или дискриминировать любое физическое или юридическое лицо, поскольку это физическое или юридическое лицо подало жалобу или дало показания или помощь в любом разбирательстве, начатом в соответствии с настоящим законом.

G) для любого банка, сберегательного или кредитного товарищества, страховой компании или другого субъекта, чья деятельность заключается полностью или частично в форме предоставления займов и организации финансирования для жилья или обеспеченных недвижимым имуществом, или выдача имущественного страхования для дискриминации в Выдача или условия кредита или страхового полиса из-за возраста, цвета кожи, вероисповедания, инвалидности, семейного положения, гендерной идентичности и выражения,

семейного положения, военного статуса, национального происхождения, расы, пола, сексуальной ориентации, источника дохода или использования Терапии собаки или кошки.

7. ОСВОБОЖДЕНИЕ (EXEMPTIONS)

Положения настоящего закона применяются ко всем жилым помещениям в городе Буффало, а также к земельным участкам, предназначенным для проживания, за исключением следующих случаев:

A) аренда жилого помещения на участке, который содержит жилые помещения не более чем для трех домохозяйств, живущих независимо, если владелец находится в одном из жилых помещений; Или аренда жилого помещения на участке, который содержит более одного жилого помещения, в котором жильем не является не более трех домашних хозяйств или менее независимо, если владелец находится в одном из жилых помещений;

B) ограничение аренды помещений в жилых помещениях лицам одного пола;

C) аренда комнаты или комнат в жилых помещениях, спроектированных таким образом, чтобы жильцы должны были разделить часть своего жилого помещения с другим жильцом или жильцами не по своему выбору; а также

D) Ограничение продажи, сдачи в аренду или аренды жилого помещения исключительно лицам, достигшим 55-летнего возраста и старше, и их супругам только в отношении возраста и семейного положения.

8. ИСПОЛНЕНИЕ (ENFORCEMENT)

A) Мэр города Буффало назначает сотрудника по добросовестному жилью для получения, расследования и / или подачи жалоб в соответствии с настоящей главой в компетентное справедливое агентство по обеспечению жильем, которое сертифицировано для расследования и рассмотрения жалоб на справедливое жилье.

B) Любое лицо или организация, независимо от того, потерпевшая сторона или нет, может подать в Отдел по добровольному жилью

жалобу, в которой утверждалось нарушение настоящей главы в течение одного (1) года с даты наступления. Такая жалоба должна быть представлена в письменной форме и в такой форме, как того требует сотрудник по добросовестному жилью.

С) Сотрудник по добросовестному жилью должен уведомить обвиняемую сторону в течение тридцати (30) дней с даты подачи жалобы и просить обвиняемую сторону ответить на жалобу в письменной форме в течение двадцати (20) дней после рассылки такого уведомления, Дата рассылки уведомления должностного лица, ответственного за предоставление справедливого жилья, должна быть одобрена. После этого сотрудник по добросовестному жилью должен незамедлительно провести расследование в связи с жалобой, чтобы определить, существует ли вероятная причина для установления дискриминационного поведения.

D) Если по решению Справедливого сотрудника по жилищному строительству соглашательское соглашение удовлетворило бы урегулирование жалобы, он / она должен включать в такие соглашения положения, требующие от обвиняемой стороны воздерживаться от незаконной дискриминационной практики и может включать такую компенсацию и / или Как это согласовано сторонами. Соглашительные соглашения не подлежат соглашениям о конфиденциальности.

E) В течение 120 дней с даты подачи жалобы должностное лицо по добросовестному жилью должно завершить расследование и определить, есть ли обоснованная причина для поддержки вывода о дискриминационном поведении обвиняемой стороны и передать вопрос, как описано в разделе «Штрафы», Ниже.

9. ШТРАФЫ (PENALTIES)

После удостоверения должностным лицом, ответственным за справедливое жилищное строительство, при положительном результате возможной причины дискриминационной практики, сотрудник по добросовестному жилью может:

A) попросить адвоката корпорации города подать иск против обвиняемой стороны в суде компетентной юрисдикции с целью наложения следующих санкций:

1) штраф, не превышающий одну тысячу пятьсот долларов (1500 долларов США) за каждое преступление, при этом каждый акт дискриминации рассматривается как отдельное преступление; и / или

2) аннулирование или приостановление любых лицензий или разрешений, выданных городом Буффало, необходимых для эксплуатации рассматриваемого жилищного фонда (помещений), и любых других справедливых мер, необходимых для достижения целей настоящей главы; и / или

3) все расходы, расходы и расходы, понесенные городом Буффало в соответствии с настоящей главой; и / или

4) такое другое пособие, направляемое судом соответствующей юрисдикции; и / или

В) Просить квалифицированное агентство по обеспечению соблюдения справедливого жилищного права возбудить гражданский иск или возбудить судебное преследование за причиненный вред, ущерб и другую соответствующую юридическую помощь или справедливость в отношении лица, нарушающего законы о справедливом жилье.

10. ЕСЛИ У ВАС ЕСТЬ ВОПРОСЫ ОБРАЩАЙТЕСЬ (IF YOU HAVE QUESTIONS CONTACT)

Гарольд С. Кардуэлл, младший, сотрудник по вопросам справедливого жилищного строительства

Городское агентство по обновлению городов Буффало

65 Ниагарская площадь, 920 мэрия

Буффало, Нью-Йорк 14202

716-851-4212

hcardwelljr@city-buffalo.com

www.buffalourbanrenewal.com

A NOTE ON THE TRANSLATION

This City of Buffalo Urban Renewal Agency publication has used “Google Translate” to assist you in reading this guide in languages other than English. Google Translate cannot translate all types of documents, and may not provide an exact translation. Anyone relying on information obtained from Google Translate does so at his or her own risk. The City of Buffalo Urban Renewal Agency does not make any promises, assurances, or guarantees as to the accuracy of the translations provided. The City of Buffalo Urban Renewal Agency, its officers, employees, and/or agents shall not be liable for damages or losses of any kind arising out of, or in connection with, the use or performance of such information, including but not limited to, damages or losses caused by reliance upon the accuracy of any such information, or damages incurred from the viewing, distributing, or copying of such materials. Rev. May, 2017

ЗАМЕЧАНИЕ О ПЕРЕВОДЕ

Это издание агентства City of Buffalo Urban Renewal Agency использовало «Переводчик Google», чтобы помочь вам прочитать это руководство на других языках, помимо английского. Переводчик Google не может переводить все типы документов и может не предоставлять точный перевод. Любой, кто полагается на информацию, полученную от Google Translate, делает это на свой страх и риск. Агентство по обновлению городов Буффало не дает никаких обещаний, заверений или гарантий в отношении точности предоставленных переводов. Городское агентство обновления города Буффало, его должностные лица, сотрудники и / или агенты не несут ответственности за ущерб или убытки любого рода, возникающие в связи с использованием или выполнением такой информации, в том числе, но не ограничиваясь этим, , Убытки или потери, вызванные использованием точности такой информации, или убытки, возникшие в результате просмотра, распространения или копирования таких материалов. Рев. Май 2017 года