**ОТЧЕТ по результатам ИССЛЕДОВАНИЯ**

**в сфере прав граждан при изъятии жилья для государственных/общественных нужд в Кыргызской Республике**

**Исполнитель: ОФ «Наше право», Ошский филиал ОО «МЦ Интербилим»**

**Охват практики изъятия жилья для исследования: 2010-2019 гг.**

**Сроки исследования: июль-сентябрь (2019г.)**

**Цель исследования:**

Изучение практики изъятия жилья для государственных/общественных нужд с целью сбора рекомендаций по улучшению НПА и механизмов реализации права граждан на жилье.

**Вопросы исследования:**

**I.Каково законодательное обеспечение прав человека в Кыргызстане при изъятии их жилья?**

**II. Какова практика изъятия жилья в Кыргызстане?**

- практика изъятия обеспечивает ли защиту прав граждан на жилье;

- является ли изъятия добровольным или принудительным;

- соответствует ли практика изъятия международным нормам и стандартам;

- какие рекомендации были сделаны комитетом ООН в части изъятия жилья на уровне процедур и практики изъятия (какие из них выполнены, какие нет).

**III. Уровень социально-экономического положения жертвы в настоящее время по сравнению с положением до изъятия жилья.**

- какое количество людей приобрели статус социальной уязвимости, бедности после изъятия жилья;

- экономические последствия: в денежном выражении.

**3. Выборка и рекрутирование:**

Основным способом рекрутирования будет *snowballing method*. Однако, есть возможность выхода на потенциальных участников через изучение публикаций в СМИ, данных акимата и архитектурно-градостроительных планов.

Охват изучения практики изъятия жилья: страновой и местный, в периоды с 2008 года по настоящее время.

**РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ:**

**I. Каково законодательное обеспечение прав человека в Кыргызстане при изъятии их жилья.**

**- гарантирует ли законодательство Кыргызстана гражданам неприкосновенность на собственность;**

Согласно ч.1 ст. 12 Конституции КР в Кыргызской Республике признается разнообразие форм собственности и гарантируется равная правовая защита частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности.

Согласно же ч.2 ст.12 Конституции «собственность неприкосновенна. Никто не может быть произвольно лишен своего имущества. Изъятие имущества помимо воли собственника допускается только по решению суда. Принудительное изъятие имущества без решения суда допускается в случаях, предусмотренных законом, в целях защиты национальной безопасности, общественного порядка, охраны здоровья и нравственности населения, защиты прав и свобод других лиц. Законность такого изъятия подлежит обязательному рассмотрению судом. Изъятие имущества для **общественных нужд**, определенных в законе, может быть произведено по решению суда со справедливым и предварительным обеспечением возмещения стоимости этого имущества и других убытков, причиняемых в результате отчуждения».

В реализацию ст.12 Конституции КР вопросы изъятия земли нашли отражение в Земельном кодексе КР и в Жилищном кодексе КР.

Согласно ст.65 Земельного кодека КР изъятие может проходить только по решению суда и является исключительной мерой. Но при этом согласно ст.68 изъятие для государственных и общественных нужд может производиться и на основании договора между уполномоченным органом и собственником земельного участка или землепользователем. При этом им может быть предоставлен другой земельный участок с зачетом стоимости права на него в выкупную цену. При определении выкупной цены земельного участка в него включаются рыночная стоимость права на земельный участок и находящихся на нем зданий и сооружений, а также убытки, причиненные собственнику или землепользователю в связи с прекращением права на земельный участок, включая убытки, связанные с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

В случае же несогласия собственника земельного участка или землепользователя с изъятием (выкупом) или его условиями уполномоченный орган вправе обратиться в двухмесячный срок в суд с иском о возмездном изъятии (выкупе) земельного участка с момента получения отказа. До принятия судом решения об изъятии (выкупе) земельного участка собственник земельного участка или землепользователь вправе осуществлять принадлежащие им права на земельный участок и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование земельного участка в соответствии с его целевым назначением. Собственник земельного участка или землепользователь несут риск отнесения на него затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением или реконструкцией зданий и сооружений в указанный период.

**Жилищный кодекс КР связывает изъятие жилья с изъятием земельного участка. При этом согласно ст. 30 «в** случае сноса жилых помещений в связи с изъятием земельных участков для общественных нужд собственникам жилых помещений предоставляются в собственность жилые помещения в домах государственного или муниципального жилищного фонда в размере не меньше жилой площади сносимого жилого помещения или выплачивается выкупная рыночная цена жилого помещения, которая включает в себя рыночную стоимость жилого помещения, права на земельный участок, а также убытки, причиненные собственнику в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами”.

Необходимо отметить, что земельный и жилищный кодексы по -разному определяют понятие нужды. Так в Конституции есть только понятие общественные нужды, под которыми понимается изъятие "в целях защиты национальной безопасности, общественного порядка, охраны здоровья и нравственности населения, защиты прав и свобод других лиц". В Земельном же кодексе КР используется понятие «**государственные и общественные нужды», под которыми понимаются** потребности, связанные с обеспечением национальной безопасности, охраны окружающей среды и объектов историко-культурного наследия, размещения и обслуживания объектов социальной, производственной, транспортной, энергетической, инженерной и архитектурно-строительной документацией, разработкой месторождений полезных ископаемых, реализацией международных договоров Кыргызской Республики. В Жилищном же кодексе используется только понятие «общественные нужды», каковыми являются: 1) выполнение международных обязательств Кыргызской Республики; 2) размещение следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов: а) объекты обороны и безопасности; б) объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи; в) объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Кыргызской Республики; г) объекты, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий; д) объекты инженерной, дорожно-транспортной инфраструктуры (здания, сооружения и линейные трассы), а также информатики и связи, электрического и газового снабжения; е) объекты социальной инфраструктуры, строящиеся за счет средств республиканского или местного бюджета; ж) объекты тепло- и водоснабжения муниципального значения. Определение нужды в Жилищном кодексе КР более соответствует понятию нужды в Конституции КР.

Но в реализацию норм кодексов не были приняты подзаконные акты. Так до сих пор не принят правительством НПА, описывающий порядок и процедуру изъятия.

Оценочная деятельность нашла свое отражение в законодательстве, но до конца не отрегулирована, что не позволяет оценщикам быть независимыми и давать адекватные заключения по оценке, позволяет часто занижать выкупную стоимость и нарушать права граждан.

***Выводы. Можно констатировать, что Конституция КР, Земельный кодекс КР, Жилищный кодекс КР гарантируют гражданам защиту их собственности.***

***Но при этом в вопросе определния понятия “государственные и общесственные нужды” Земельный кодекс КР дает определение “государственных” нужд, что отсутствует в Жилищном кодексе КР. В нем дается понятие “общественных нужд”.***

***Но законодательный вакуум в реализацию этих гарантий имеет место быть.***

**- насколько соответствует национальное законодательство Кыргызстана международным стандартам и нормам изъятия жилья;**

Национальное законодательство в своей основе соответствует международным принципам, изложенным в Докладе специального докладчика по вопросу о достаточном жилище как компоненте права на достаточный жизненный уровень «Основные принципы и руководящие указания, касающиеся выселений и перемещений по соображениям развития» (далее – Основные принципы). Одним из достижений законотворческой деятельности является включение в ст.1 Жилищного кодекса КР понятия права на достаточное жилище: ” **право на достаточное жилое помещение** - гарантированное государством право граждан на жилое помещение, пригодное для проживания, доступное к социальной инфраструктуре, доступное для приобретения, а также сохранности прав на его использование». Данная норма соответствует п.13 Основных принципов.

Однако национальное законодательство требует доработок в связи со следующими причинами.

В п.8 Основных принципов говорится об удовлетворении “общественных потребностей”, например, связанные с программами развития и инфраструктурными проектами, модернизацией городского хозяйства и т.д. Международное законодательство не оперирует понятием “государственные нужды”, что нашло отражение в Конституции КР и в Жилищном кодексе. Земельный же кодекс КР не приведен в соответствие с международными нормами. Кодексы имеют одинаковую иерархию, поэтому в таком случае необходимо опираться на Конституцию КР, в которой употребляется термин “общественные нужды”.

Так в национальном законодательстве отсутствуют процедурные нормы, регулирующие вопрос выселения, а именно нормы в реализацию п.п.37 и 38 «Основных принципов и руководящих указаний, касающихся выселений и перемещений по соображениям развития». Согласно этим пунктам власть должна предоставлять информацию о выселении, выносить решения о выселение на общественные обсуждения, на которых «затрагиваемые лица и их представители могли бы оспорить решение о выселении и/или предложить альтернативные варианты и сформулировать свои пожелания и приоритеты».

Также в национальном законодательстве отсутствует реализация п.41 основных принципов о необходимости письменного уведомления о выселении, а также гарантии доступа к юристу «в случае необходимости бесплатно».

В национальном законодательстве должны найти отражение нормы главы 4 и 5 Основных принципов, регулирующих вопрос поведения властей в момент выселения и после.

**- какие рекомендации были сделаны комитетом ООН в части изъятия жилья на уровне законодательства, количество выполненных рекомендаций в соотношении с рекомендациями сделанными для страны;**

Рекомендации:

1. Предпринять меры к единообразному применению понятия общественного блага не через «государственные и общественные нужды», а через «общественные нужды».
2. Принять положение о порядке проведения изъятия, в котором будут расписаны пошагово все процедуры по изъятию в соответствии с международными стандартами.
3. Совершенствование законодательства по оценочной деятельности с включением норм, обеспечивающих максимальную независимость оценщиков.

- количество выполненных рекомендаций Комитета ООН по договорным обязательствам в соотношении с рекомендациями, сделанные для страны по результатам Отчетов стран ЦА по вопросам принудительного изъятия;

*Визуализация: Таблица*

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Информация по исполнению Кыргызской Республики рекомендацией комитета ООН****для третьего универсального периодического обзора**  |
| **ГОД** | **МЕХАНИЗМЫ ПО ПРАВАМ ЧЕЛОВЕКА** | **РЕКОМЕНДАЦИИ** | **Статус выполнения** | **Меры предпринятые Кыргызской Республики во исполнению рекомендаций** |
| 2015 | УПО | 5. 124. Принять меры по выработке национальной стратегии обеспечения полной реализации права на достаточное жилище, включая социальное жилье и восстановление жилого фонда, разрушенного в результате вспышки насилия в июне 2010 года (Чили) | Частично | Жилые дома, разрушенные во время июньских событий, восстановлены полностью.Национальная стратегия – отсутствует.**4 мая 2017 года был** принят Закон КР **«О государственном ипотечном жилищном кредитовании», за №73. Но ипотечное кредитование в условиях Кыргызстана** привело к появлению «ипотечных» бездомных в силу отсутствия у банков «длинных денег» и дешевых денежных средств.  |
| 2013 | КЛРД | 11. Комитет призывает государство-участник продолжать свои усилия по оказанию всемерной помощи внутренне перемещенным лицам, вернувшимся в свои родные места в Ошской и Джалал-Абадской областях, и обеспечить их полноценное возвращение в жизнь общества, особенно в плане доступа к жилью и трудоустройству | Частично  | Внутренние перемещенные лица вернулись в свои родные места и обеспечены жильем.Однако, со стороны государства не отслеживается ущемления прав граждан на труд. Отслеживание динамики покинувших, мом увеличившихся в Кыргызстане этническими меньшинствами – отсутствует.Лица этнических меньшинств слабо вовлекаются в процесс принятия решений. Национальная концепция этнического развития завершена в 2017м году, новая программа до сих пор не принята, соответственно нет финансовых ресурсов на реализацию политики. |
| 2015 | МПЭСКП | 19. Комитет рекомендует Государству-участнику обеспечить осуществление национальной стратегии по сокращению количества бездомных с указанием измеримых целей и сроков исполнения | Частично | Государство приняло программу «Доступное жилье» (2015-2020).. Данная программа направлена на строительство и предоставление жилья под ипотечный кредит (14%), который способствует увеличению жилищного фонда, но не способствует сокращению количества бездомных. |
| 2015 | МПЭСКП | 19. (a) Обеспечить, чтобы все случаи выселения или переселения были должным образом обоснованы, а также чтобы данные действия проводились в строгом соответствии с положениями международного права в области прав человека | Не выполнено |  |
| 2015 | МПЭСКП | 26. (c) Обеспечить меры по запрету строительства жилых массивов на зараженных территориях или в непосредственной близости от них | Не выполнено |  |
| 2018 | КЛДР | 24.d) принять необходимые меры, с тем чтобы гарантировать наличие эффективных правовых гарантий от произвольной экспроприации земель и принудительных выселений, а также обеспечить, чтобы население знало о таких гарантиях и могло пользоваться ими, и одновременно с этим включить в национальное законодательство положения о компенсации и предоставлении альтернативного жилья, а также обеспечить, чтобы снос домов и принудительные выселения использовались лишь в качестве крайней меры;  | Не выполнено | Принят межведомственный рабочий пан по реализации рекомендаций КЛДР (на 2019-2020). Однако данная рекомендация в плане описана общими фразами: *Принять эффективные меры, в том числе специальные меры, для устранения различий между этническими группами относительно реализации экономических и социальных прав. При этом особое внимание обратить на положение мугатских и узбекских этнических меньшинств.*Данная формулировка вводит в заблуждение других ведомств государства, ответственные за реализацию этих рекомендаций. Рекомендуется прописать конкретные мероприятия, касающиеся изъятия жилья, |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

- доля имплементированных рекомендаций комитета ООН и Спецдокладчика ООН в соотношении с общим количеством рекомендаций;

*Визуализация: Диаграмма.*

**II. Какова практика изъятия жилья в Кыргызстане?**

В Кыргызстане было несколько случаев изъятия для государственных и общественных нужд.

В 2008 году было произведено изъятие трех земельных участков в Бишкеке на ул. Пушкина/Исанова для строительства частной гостиницы. ОФ «Наше право» назвал это изъятие «Дело Бабек ЛТД».

В 2010 году при реконструкции ул. Монуева в г. Ош[[1]](#endnote-1) также произошло частичное изъятие 23 земельных участков. «Дело улицы Монуева».

В 2013 году началась реконструкция ул. Ошская в Оше[[2]](#endnote-2). Но в связи с большим резонансом была приостановлена.

В 2016 году началась реконструкция ул. Ленина в Джалал-Абаде, в результате которой у 28 семей были частично изъяты земельные участки. «Дело улицы Ленина».

В 2016-2017 году на основании межправительственных соглашений о строительстве таможни «Достук» у 34 семей были полностью изъяты земельные участки и жилье. «Дело таможни «Достук».

**- Как совершается процедура изъятия жилья? Соответствует ли процедура изъятия нормам национального законодательства, а также международным требованиям? Если нет, то каковы причины?**

Практика изъятия жилья различна. Есть случаи, полностью противоречащие международным нормам и национальному законодательству.

1. **«Дело Бабек ЛТД».** Нарушение прав граждан произошло из-за коррупции в области девелоперской деятельности. Для строительства своего объекта строительная компания «Бабек ЛТД», принадлежащая семье высокопоставленного чиновника, вынуждена была выкупить частные земли в центре города. Но три семьи отказались продавать свое жилье. Тогда мэрия подала в суд иск о принудительном изъятии жилья для государственных и общественных нужд. Но общественными нуждами при этом оказались интересы частной строительной компании «Бабек ЛТД». Согласно Генеральному плану и проекту детальной планировки советского времени на месте этих домов должна была появиться техническая библиотека, но мэрия заявила, что на данный момент городу она не нужна.

Для определения выкупной цены земельных участков суд назначил экспертизу. Жители также сделали независимую экспертизу. В итоге в суд было представлено две экспертизы – судебная и независимая, которые очень отличались. Независимая экспертиза дала цену в два раза выше, чем государственная экспертиза. Суд же принял во внимание государственную экспертизу и вынес решение в пользу мэрии.

Все эти факты говорят о коррупции, о сговоре между девелоперской компанией, сотрудниками мэрии и судом, а также судебной экспертизой. Но в результате всех этих действий были нарушены права граждан. Суд, который и должен стоять на страже права граждан, сам их и нарушил.

1. **Дело улицы Монуева» в Оше, «Дело улицы Ленина» в Джалал-Абаде** можно объединить, т.к. в этих делах изъятие происходило из-за реконструкции улиц.Изъятие здесь было частичное. У некоторых меньше, у некоторых больше. При изъятиях при реконструкции улиц компенсационные выплаты были произведены из бюджета города.

Нарушение прав граждан в этих делах происходит из-за нарушения процедуры определения стоимости компенсационной выплаты, злоупотреблений в этом вопросе. Были случаи занижения стоимости выплаты, но при определенных проплатах цена повышалась.

1. **«Дело таможни «Достук»** отличается от предыдущих дел, т.к. здесь было полное изъятие земельных участков и жилья у 34 семей. В этом случае компенсационные выплаты были не из местного бюджета, что позволило сделать компенсацию более-менее справедливой.

**- какова практика Участия граждан в процедурах по изъятию? Соответствует ли практика вовлечения граждан в процесс обсуждения требованиям национальных и международных норм законодательства?**

Во многих случаях не соответствует международному законодательству. О соответствии национальному законодательству в этом вопросе нет оснований, т.к. эти нормы в законодательстве отсутствуют.

**- в случае недовольства обращались ли граждане в правоохранительные и судебные органы? средняя продолжительность рассмотрения споров по вопросам изъятия в судах;**

К сожалению, необходимо отметить, что граждане редко обращаются в правоохранительные и судебные органы за защитой своих прав. В деле «Бабек ЛТД» наоборот в суд подала мэрия в интересах строительной компании.

**- какое количество исков, поданных в отчетный период в судебные органы для предотвращения решений государства по выселению и сноса жилья; есть ли случаи исков с требованием выплаты компенсаций о выселении? Каковы результаты?**

При изучении ситуации в Джалал-Абаде был обнаружен один случай обращения в правоохранительные органы. Это гр. Казакбаев обратился в суд с иском. Но по судам ходила его жена, а сам он находился в России на заработках. Суд вынес решение в их пользу. Но воспользоваться этим решением они не могут, т.к. изъятие уже произведено.

**- в какие другие органы граждане обращались с целью защиты своих прав? Количество полученных и удовлетворенных в отчетный период национальными правозащитными учреждениями, представителями по правам человека, специализированными учреждениями и другими административными органами жалоб на нарушения права на достаточное жилище;**

В Оше при изъятии жилья для общественных нужд жители обратились в правозащитную организацию «Интербилим», которая оказала им юридическую поддержку.

**- опишите практику оценки выкупной стоимости, как она отражена в национальном законодательстве и практика оценки соответствует ли требованиям законодательства? Удовлетворены ли граждане суммой компенсации? Насколько предлагаемые компенсации отвечают рыночной цене.**

Именно сумма компенсации вызывает недовольство у переселяемых. Проблемы возникают тогда, когда компенсацию должны выплачивать органы МСУ, не имеющие в бюджете достаточно средств, не имеющих муниципальное жилье, которое могло бы стать компенсацией потери жилья. Но есть случаи переселения в рамках международных договоренностей. Проведении интервью с гражданами, у которых было изъятие в «Достуке», показало, что они не имеют претензий к полученной сумме компенсации. Этому способствовало то, что сумма компенсации решалась в рамках международных договоренностей и были средства на это.

**- изучение и описание практики предоставления Уведомлений и Договоров по изъятию жилья. Экспертиза данных документов на примере одного образца**

Согласно п.37, Основных принципов власти должны уведомлять всех потенциально затрагиваемых лиц о предстоящих переменах. В п.41 четко прописываются требования к уведомлениям. В них должны указываться следующие моменты: «а) доказательства отсутствия разумных альтернатив; б) все детали предлагаемых альтернативных вариантов;

в) в случае отсутствия альтернатив описание всех мер, принимаемых и планируемых для сведения к минимуму отрицательных последствий выселения.

Жители ул.

уотывОшской в Оше получили такие уведомления: «*Управление Ошгорархитектуры уведомляет Вас о том, что в настоящее время в связи с расширением улицы Карасуйская от улицы А. Навои до улицы Уч-Кочо согласно Генеральному плану г. Ош планируется плановый снос объектов расположенных внутри территории проектируемой улицы.*

*В связи, с чем Управление****требует****Вас демонтировать жилой дом по адресу Ошская собственными средствами до 05.09.12 года.*

*Возмещение компенсации производится в установленном порядке. По вопросу компенсации и оценки объектов, попадающих под снос (кроме объектов на временно предоставленном земельном участке и незаконно установленных, а также построенных объектов) Вам необходимо обратиться в Управление капитального строительства мэрии г. Ош.*

*В случае****невыполнения****требований настоящего уведомления в вышеуказанный срок, к Вам будут применены принудительные меры в установленном законном порядке».*

Анализ данного уведомления на соответствие международным требованиям к уведомлениям показал, что мэрия не владеет в достаточной мере этими требованиями. Мэрия не может требовать сноса жилья граждан, она может только предложить им снести дома в добровольном порядке, согласовав компенсационные выплаты. В эти выплаты согласно международным стандартам должна быть включена сумма денег, потраченная на снос жилья. Прежде чем предлагать снести жилье, необходимо решить вопросы компенсации и получение согласия жителей на снос.

**II.1.** Описание результатов опроса ФГД/интервью: таможня «Достук»

В Оше были опрошены граждане, у которых было изъято жилье для размещения таможни «Достук». Интервью было проведено с тремя гражданами. Все они решили свои проблемы после изъятия их жилья. Претензий по поводу компенсации они не имеют. Но такое разрешение проблемы было получено благодаря следующим факторам.

1. В этот процесс были вовлечены НПО. Именно благодаря их участию, придание процесса гласности, проведение переговоров с соответствующими государственными органами, юридическое сопровождение процесса дали такие результаты. Благодаря поддержке НПО был проведен круглый стол по обсуждению результатов оценки, в котором принимали участие оценщики, представители граждан, чье жилье подлежало изъятию. Если бы не этот фактор, то компенсация была бы неадекватной. Дело в том, что первоначальная сумма компенсации была намного ниже той, которую граждане получили в конце процесса. Оценщик, который делал первичную оценку, дал низкую цену. После всех мероприятий, предпринятых НПО, самими гражданами, оценка была пересмотрена. На эти деньги большинство граждан смогли создать себе приемлемые условия жизни. Единственный проблемный вопрос оказался связанным с семьей, где проживали три сестры. Собственником является одна из них, поэтому разделение компенсации в таких случаях становится проблемной.
2. Также положительное, бесконфликтное разрешение вопроса было результатом того, что изъятие производилось в рамках международных соглашений и финансирование строительства этого объекта было не из местного бюджета, а из межправительственных фондов.

II.2. Выводы:

Итак, вовлечение общественности в процесс изъятия жилья имеет положительные результаты. В соответствии с пунктами ОП власть должна проводить общественные слушания по каждому вопросу изъятия жилья. В данном случае это произошло не по инициативе власти, а по инициативе гражданского общества.

III.3. Рекомендации:

Реализовать пункты ОП через включение их в национальное законодательство. Должно быть разработано положение о порядке изъятия, в котором должны быть полностью прописаны требования ОП по выселению.

Индикаторы:

**1. доля домохозяйств, имеющихся правовые, договорные, законодательные или иные гарантии права пользования жильем, подверженных «принудительному изъятию»;**

Визуализация: в виде диаграммы

**2. доля женщин, имеющих правовые гарантии (право) на землю/жилье, подверженных принудительному изъятию;**

Визуализация: диаграмма

**3. доля имплементированных рекомендаций Спецдокладчика ООН по результатам мониторинга в соотношении с общим количеством рекомендаций в сфере улучшения механизмов реализации прав человека;**

При рассмотрение вопроса об имплементации рекомендаций Спецдокладчика ООН были выбраны данные Основных принципов в сравнении с нормами национального законодательства. Сравнение показало, что в национальное законодательство имплементирована только часть рекомендаций: общественные потребности, изъятие по суду, выплата компенсации. Такие же рекомендации, как разработка стратегий, программ, политик для обеспечения эффективной защиты отдельных лиц, групп, общин от принудительных выселений и их последствий, проведение общественных слушаний, предоставление уведомления, участие представителей государственных или муниципальных органов при сносе, допуск к процессу выселения нейтральных наблюдателей, недопущения дискриминации, недопущения ухудшения положения граждан после сноса их жилья и др.

Визуализация: диаграмма

1. **доля НКО, специализирующиеся по праву на достаточное жилище, в соотношении с общим количеством граждан, подверженных изъятию жилья со стороны власти.**

В Кыргызстане есть две организации, которые специализируются на праве на достаточное жилище. Это общественный фонд «Наше право» и ОО «Интербилим-Ош». Такое малое количество НПО связано со спецификой социальных прав. Защита социальных прав граждан дело долгое и трудное, требует знаний в области международного и национального законодательства, высокой юридической квалификации, терпения. Поэтому НПО так мало. Но в этом вопросе есть и преимущества. В процесс защиты социальных прав вовлекается большое количество граждан, которые в процессе защиты своих прав получают знания о своих правах, о том, как их защищать. В процесс защиты прав граждан при изъятии жилья, одно из направлений права на достаточное жилище, был вовлечен ОФ «Согласие». Количество же семей, подвергшихся изъятию их жилья - 88 семей.

Визуализация: диаграмма.

**II.2.** Описание результатов опроса ФГД/интервью: расширение улицы в Джалал-Абаде

В Джалал-Абаде было проведено интервью с гражданами, у которых был произведено частичное изъятие для расширения дороги. Некоторые интервьюируемые не имеют никаких претензий по факту частичного изъятия, некоторые были недовольны. Это можно объяснить следующими моментами.

Необходимо отметить. что большинство граждан вышли за пределы своих территорий за красную линию. У большинства отсутствовали разрешительные документы на строительство. Согласно национальному законодательству власть имеет право осуществлять принудительный снос строений, построенных без разрешительных документов и документов на землю. Но в данном случае была проведена компенсационная процедура. Это обосновано тем, что в случаях незаконной передачи муниципальной территории в частную собственность, ответственность ложится на власть. Также со стороны властей было проявлено бездействие в отношении незаконного строительства, вовремя не были предприняты меры по предотвращению незаконного захвата муниципальной земли. Но, к сожалению, эти компенсационные средства идут из бюджета, а не за счет виновных чиновников. Не было ни одного случая возвращения в регрессном порядке денег в бюджет от виновных лиц.

Необходимо отметить, что таких случаев очень много. Так, например, в Бишкеке по генеральному плану должна быть проведена дорога по ул. Линейной. Но она оказалась застроенной. Некоторым лицам власть предоставила землю в аренду до момента прокладки дороги и есть гарантийные обязательства этих лиц снести свои строения. Другими была земля незаконно предоставлена в собственность. Теперь возникли проблемы сноса и изъятия, в которых виновата коррупция в органах МСУ по земельным вопросам. Граждане требуют компенсационных выплат.

II.2. Выводы:

Итак, из бюджета уходят денежные средства на выплату компенсации там, где эта компенсация бы и не возникла. Но компенсационные процедуры должны быть проведены, т.к. виновной стороной в основном является власть, которая за свои ошибки должна отвечать.

III.3. Рекомендации:

Провести с органами МСУ тренинги по разъяснению процедур изъятия жилья и ответственности власти по недопущению таких случаев, как было в Джалал-Абаде. Также должны быть разъяснены нормы законов и для граждан. Которые должны понять, что захват чужого имущества может привести к плачевным последствиям. Нерешенные вопросы градостроительства, отсутствие должного надзора за исполнением Генерального плана, ПДП городов приводят, в конечном итоге, к конфликтам.

**II.3.** Описание результатов опроса ФГД/интервью: расширение улицы Монуева в Оше.

В Оше было проведено интервью с гражданами, у которых было произведено частичное изъятие для расширения дороги. Лица, с которыми было проведено интервью, в своей основной массе недовольны изъятием. Им была предоставлена компенсация как в денежном выражении, так и предоставлен земельный участок в Он-Адыре, мононациональном районе, где проживают узбеки. Но, практически, из всего количества семей, подпавших под изъятие, только одна воспользовалась этим участком и построила жилье, но там они не проживают. И это понятно. В этом районе практически нет никаких коммунальных услуг. Электричество проведено кустарным способом, водоснабжение отсутствует. Более того, эти земельные участки практически невозможно продать из-за низкой цены. Конечно, предоставление земельного участка в таком месте не радует жителей, которые считают выкупную цену неадекватной. Предоставление земли является хорошей компенсацией. Но данном случае предоставление земли в районе, который не пригоден практически для жилья, не является адекватной компенсацией взамен земельного участка в центре города. Но учитывая, что это только часть выкупной цены к денежной компенсации, власть посчитала выкупную цену адекватной. Практически на данный момент земельный участок не имеет ценности для жителей центральной части города, что и вызывает у них недовольство.

В данном случае у одной семьи было изъятие части земельного участка, где находилась «самсышная». В небольшом помещении, которое пошло под снос, они делали самсы, пирожки и продавали. Но при определении выкупной цены этот момент не был учтен, как того требуют нормы ОП. Но данная норма, что в выкупную цену должна включаться стоимость потери бизнеса, отсутствует в национальном законодательстве. Это дает повод власти не включать этот момент в выкупную стоимость. В судах же применение норм международного законодательства не практикуется. ОФ «Наше право» пытался применить нормы международного права в вопросах защиты прав граждан на жилье, но они не были приняты судом. После принятия же последней «атамбаевской» конституции ссылка на нормы международного в суде стала невозможной.

II.2. Выводы:

Итак, это интервью показало, что отсутствие норм национального законодательства, регулирующего вопрос выкупной цены в соответствии с международными стандартами, включающими в выкупную цену не только упущенную выгоду, но даже моральный и психологический ущерб, нарушает права граждан при изъятии.

III.3. Рекомендации:

Улучшить законодательство, регулирующее оценочную деятельность, и привести его в соответствие с нормами Основных принципов.

**II.4.** Описание результатов опроса ФГД/интервью: расширение улицы Монуева в Оше.

В Оше было проведено интервью с представителем органов МСУ, участвовавшим в процессе изъятие для расширения дороги улицы Монуева. Он считает, что органы МСУ практически выполнили все процедуры, необходимые при изъятии. Дали уведомление, выкупную адекватную компенсацию, неоднократно проводились слушания. Но при этом он не говорит о тех градостроительных ошибках, которые были сделаны властью. Несвоевременное принятие мер по предотвращению захватов придорожной полосы.

II.2. Выводы:

Итак, это интервью показало, что под нажимом общественности власти пытаются придерживаться процедур изъятия.

III.3. Рекомендации:

Провести тренинги для органов МСУ городов по вопросам изъятия по соображениям развития.

**III. Уровень социально-экономического положения граждан в настоящее время по сравнению с положением до изъятия жилья.**

**- какие изменения произошли в семьях на новом месте проживания (после изъятия) в сравнении с прежним жильем? Изменения в худшую и в лучшую сторону показать в социальном и экономическом плане;**

При изъятии жилья в Оше для таможни «Достук» из 34 семей одна семья не смогла улучшить свои условия проживания, т.к. в этой семье собственность фактически принадлежала трем сестрам, хотя юридически жилье было оформлено на одну из них. При изъятии жилья компенсация не могла учесть интересы трех отдельных семей.

Индикаторы:

**1. доля расходов на обеспечение жильем, перемещенных лиц и их реабилитация в общей сумме государственных, бюджетных ассигнований на развитие;**

**2. количество перемещенного населения по причине изъятия жилья для государственных/общественных нужд за отчетный период в хронологии;**

В 2008 году было произведено изъятие трех земельных участков в Бишкеке на ул.Пушкина/Исанова для строительства частной гостиницы. ОФ «Наше право» назвал это изъятие «Дело Бабек ЛТД».

В 2010 году при реконструкции ул.Монуева в г. Ош также произошло частичное изъятие 23 земельных участков. «Дело улицы Монуева»[[3]](#endnote-3).

В 2013 году началась реконструкция ул.Ошская в Оше. Но в связи с большим резонансом была приостановлена.

В 2016 году началась реконструкция ул. Ленина в Джалал-Абаде, в результате которой у 28 семей были частично изъяты земельные участки. «Дело улицы Ленина».

В 2016-2017 году на основании межправительственных соглашений о строительстве таможни «Достук» у 34 семей были полностью изъяты земельные участки и жилье. «Дело таможни «Достук»[[4]](#endnote-4).

В итоге перемещению подверглись **352** человека, что составляет 0,035% на 10 тыс. населения.

**3. доля полученных предоставленных по линии поддержки чистых средств на цели обеспечения жильем, в общей сумме государственных расходов на жилье, в валовом и национальном доходе;**

**4. количество случаев «принудительного выселения» в расчете 100 000 жителей;**

**5. количество случаев принудительного выселения в СМИ;**

Изъятие в Бишкеке 2008 года не освещалось в СМИ. ОФ “Наше право” провел круглый стол, на котором осветил “Дело Бабек ЛТД”. Однако никакой реакции на данные сообщения не было, что является естественным, т.к. владелец этой строительной фирмы в 2008 году занимал высокий пост органах власти: должность вице-мэра г. Бишкек, должность заместителя руководителя [Администрация Президента КР](https://stanradar.com/tags/company/tag/%D0%90%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F%2B%D0%9F%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%B8%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%2B%D0%9A%D0%A0/action/bios)[[5]](#endnote-5).

СМИ освещали случаи изъятия на улицах Монуева и Ошской в Оше. Но это было благодаря действиям НПО “Интербилим”, руководитель которого давал интервью СМИ по этим вопросам.

По поводу сноса в Джалал-Абаде информация была в социальных сетях.

**6. измерение уровня бедности до и после изъятия согласно прожиточному минимуму страны до и после изъятия;**

**7. измерение уровня бедности до и после изъятия согласно показателям ЦУР: на каждого человека в день не ниже 1.90 $ США до и после изъятия.**

**ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ и РЕКОМЕНДАЦИИ:**

1. **Можно констатировать, что Конституция КР, Земельный кодекс КР, Жилищный кодекс КР гарантируют гражданам защиту их собственности. Но законодательный вакуум в реализацию этих гарантий имеет место быть.**
2. Необходимо четко определить понятие «общественные нужды» и внести изменения в Земельный кодекс КР по приведению кодекса в соответствие с Конституцией, где есть только понятие «общественные нужды».
3. Вовлечение общественности в процесс изъятия жилья имеет положительные результаты. В соответствии с пунктами ОП власть должна проводить общественные слушания по каждому вопросу изъятия жилья. В данном случае это произошло не по инициативе власти, а по инициативе гражданского общества. **Необходимо усилить гражданское участие в вопросах развития. Каждый проект развития должен проходить через общественное обсуждение.**
4. Необходимо совершенствовать процедуру определения выкупной цены изымаемого объекта. Для этого необходимо обеспечение большей независимости оценщиков, совершенствование законодательства, регулирующего оценочную деятельность. В стране уже действует о**бщественное объединение  «Объединение Кыргызских Оценщиков» ОО «ОКО», одной из целью которого является «**активное содействие развитию саморегулирования оценочной деятельности и формированию цивилизованного рынка оценки в Кыргызской Республике». контроль за соблюдением оценщиками — членами «ОКО».
5. В свете усиливающейся урбанизации, прогнозов ООН об увеличение количества городского населения необходимо усиливать образовательную и просветительскую деятельность среди населения, а также органов власти по правовому регулированию вопросов выселения по соображениям развития.
1. <https://kloop.kg/blog/2012/08/15/up1_osh-snos-domov-po-ulitse-monueva/> [↑](#endnote-ref-1)
2. <https://knews.kg/2013/03/19/osh-meriya-trebuet-ot-gorojan-snesti-svoi-doma/>, <https://rus.azattyk.org/a/kyrgyzstan_osh_city/24938261.html>, https://www.turmush.kg/ru/news:35836 [↑](#endnote-ref-2)
3. <https://kloop.kg/blog/2012/07/18/osh-zhiteli-prodlevaemoj-ulitsy-nedovol-ny-kompensatsiej-za-snos-ih-domov/> [↑](#endnote-ref-3)
4. «Отметим, речь идет об изъятии участков у 34 домовладений в районе Кызыл-Кыштакского айылного округа Ошской области на приграничной территории с Узбекистаном. Под угрозу лишения жилья попали 151 гражданин, из которых 5 инвалидов, 11 пенсионеров, 8 матерей одиночек, 44 - дети дошкольного и школьного возраста. В основном это представители этнических меньшинств. На встрече жители приграничной территории "Достук" отметили свое несогласие с результатами оценки их недвижимого имущества. По их утверждению, нанятая кампания ОсОО "Славянский Восток" Государственной таможенной службой КР оценила жилое имущество населения в три раза ниже рыночной стоимости, по сравнению с результатами независимой оценки, нанятой некоторыми жителями» - <https://www.vb.kg/doc/347219_na_uge_kyrgyzstana_nezakonno_snesli_okolo_150_domov.html> [↑](#endnote-ref-4)
5. https://stanradar.com/bio/full/62-bekboev-zamir-isakovich.html [↑](#endnote-ref-5)