**ОТЧЕТ по результатам ИССЛЕДОВАНИЯ**

**ситуации право на достаточное жилище при вынужденных выселениях/переселениях в Республике Таджикистан – Душанбе, 2019,**

**Исполнитель: ОО «Независимый центр по защите прав человека» и ОО «Хукукшиносон», г. Душанбе.**

**Охват практики изъятия жилья для исследования: 2014-2019 гг.**

**Сроки исследования: январь - июнь (2019г.)**

**Цель исследования:**

Внесение вклада в изучение имеющихся проблем в правовых и защитных механизмах права на достаточное жилище при вынужденных выселениях, всестороннее изучение проблемы по принятию мер для повышения устойчивости развития страны.

**Вопросы исследования:**

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

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

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

**РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ:**

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

Жилищный Кодекс РТ, который действует в настоящее время, был принят еще в 1997 году. На ряду с ЖК РТ, изъятия земли для государственных и общественных нужд, а также для реализации Генеральных планов регулируется ряду кодексов и НПА. Так на пример:

* Конституция РТ от 6 ноября 1994 г. (с изменениями и дополнениями от 26 сентября 1999 г. и 22 июня 2003 г.).
* Гражданско-Процессуальный Кодекс РТ от 05.01.2008 г.
* Жилищный Кодекс РТ от 12.12.1997 г.
* Гражданский Кодекс РТ, ч.1 от 30.06.1999г.
* Уголовный Кодекс РТ от 21.05.1998 г.
* Земельный Кодекс РТ от 13.12.1996 г.
* Градостроительный кодекс РТ от 28.12.2012г.
* Кодекс об административных процедурах РТ от 05.03.2007г.
* Закон Республики Таджикистан «Об обращениях физических и юридических лиц» от 23.07.2016г.
* Закон Республики Таджикистан «О праве на доступ к информации» от 18.06.2008г.
* Закон Республики Таджикистан «О приватизации жилищного фонда Республики Таджикистан» от 04.11.1995г.
* Закон РТ «Об оценочной деятельности» от 28.07.2006 года.
* Инструкция о порядке правовой регистрации строений, сооружений и иных объектов в городах, районных центрах, посёлках и сёлах Республики Таджикистан 04.10.1999 г.
* Положение о порядке возмещения убытков землепользователям и потерь с сельскохозяйственного производства от 30.12.2000 г.
* Порядок разработки схем планирования территорий Республики Таджикистан от 18 марта 2014 г. Утвержден постановлением Правительства Республики Таджикистан от 3 июня 2014 года, за № 373.

Конституция Республики Таджикистан (ст. 22) запрещает незаконное лишение человека жилища, а также незаконное вторжение в жилище. За нарушение неприкосновенности жилища, незаконное вторжение в жилище и незаконное лишение жилища в Уголовном Кодексе РТ (ст. 147) предусмотрена уголовная ответственность.

Законодательство устанавливает, что при осуществлении градостроительной деятельности каждый гражданин имеет право на благоприятную среду жизнедеятельности. В соответствие с нормами жилищного законодательства, никто не может быть выселен из занимаемого жилого помещения или ограничен в праве пользования жилым помещением, иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренном законом. Таким образом, нам необходимо рассмотреть, какие существуют законодательные основания и каков порядок таких выселений.

Порядок и процедуры выселения граждан из занимаемых ими жилых помещений зависят от того, к какому жилищному фонду принадлежит этот дом. Согласно статье 5 Жилищного кодекса РТ все жилые помещения подразделяются на жилищные фонды:

• государственный жилищный фонд - жилые дома и жилые помещения в домах данного фонда принадлежат государству;

• общественный жилищный фонд - жилые дома и жилые помещения в строениях, принадлежащих колхозам, кооперативным организациям, объединениям, профсоюзным и иным общественным организациям;

• фонд ЖСК (жилищно-строительных кооперативов) - жилые дома и помещения, принадлежащие жилищно-строительным кооперативам;

• индивидуальный жилищный фонд - жилые дома, находящиеся в собственности граждан, а также приватизированные жилые помещения (квартиры), находящиеся в домах государственного и общественного жилищного фонда.

Граждане выселяются из жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда с предоставлением другого благоустроенного помещения, если:

• дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;

• дом (жилое помещение) подлежит переоборудованию в нежилой;

• дом (жилое помещение) грозит обвалом.

 Демонтаж и снос здания, сооружения, либо его части производятся в случае, если:

- они возведены на самовольно занятом земельном участке;

- имеют дефекты, которые угрожают жизни и здоровью граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц и которые не могут быть устранены в процессе ремонта либо реконструкции;

- участок земли, где расположены здание и сооружение, изымаются в случаях, предусмотренных в Земельном кодексе Республики Таджикистан для государственных и общественных нужд.

Решение о демонтаже и сносе здания, сооружения по представлению соответствующего государственного органа принимается судом, а также собственником или уполномоченным государственным органом в области архитектуры и градостроительства.

Ущерб, нанесенный в результате прекращения имущественного права при сносе здания или сооружения, возмещается ***с учётом рыночной стоимости*** в соответствии с законодательством Республики Таджикистан в случаях:

- изъятия земельного участка для государственных или общественных нужд (с привлечением независимого оценщика за счёт заказчика);

- в результате незаконного действия (бездействия) государственных органов и их должностных лиц.

В домах государственного и общественного фонда периодически проводится обследование состояния жилых домов, сроки и порядок обследования определяются Правительством РТ. По результатам обследования непригодные жилые дома сносятся либо переоборудуются для использования в других целях. Решение о сносе жилых помещений либо о признании их непригодными для проживания принимается Правительством Республики Таджикистан, областными, городскими и районными органами исполнительной власти. Жилищное законодательство не предусматривает чётких процедур обследования жилых домов, а также государственных органов, которыми проводится данное обследование и основания, по которым жилые помещения могут признаваться подлежащими сносу или непригодными для проживания.

**В соответствии со статьёй 37 Земельного Кодекса РТ** право пользования землей или его частью прекращается в случае изъятия земель для государственных или общественных нужд.

Утверждение генеральной схемы расселения на территории Республики Таджикистан и схемы планировки территорий Республики Таджикистан, Горно-Бадахшанской автономной области, областей, города Душанбе, городов и районов, градостроительной документации объектов градостроительной деятельности особого регулирования общегосударственного значения, а также отраслевых схем развития территории Республики Таджикистан и проектов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, а также утверждение генеральных планов городов, районных центров и посёлков, относится к компетенции Правительства Республики Таджикистан по государственному управлению градостроительной деятельности.

Распоряжение (изъятие и предоставление) землями в границах Республики Таджикистан в общегосударственных целях (в области регулирования земельных отношений) относится к компетенции Правительства Республики Таджикистан по согласованию с соответствующими органами исполнительной власти на местах (Статья 5 Земельного Кодекса РТ). Ведению местных исполнительных органов государственной власти Горно-Бадахшанской автономной области, областей, городов и районов в пределах административной границы в области регулирования земельных отношений подлежат: предоставление и изъятие для несельскохозяйственных нужд **(Статья 7 Земельного Кодекса РТ).**

Таким образом, решение об изъятии земельных участков для государственных или общественных нужд и о прекращении права пользования земельным участком принимается местным исполнительным органом государственной власти районов, городов, областей и Правительством Республики Таджикистан.

В случае несогласия землепользователя или пользователя других зарегистрированных прав, связанных с земельным участком, с решением об изъятии земельного участка, он вправе обратиться в суд с иском.

Основаниями принятия решений об изъятии земельного участка для государственных или общественных нужд являются утвержденные в установленном порядке градостроительная документация, иные проекты, обосновывающие необходимость и технико-экономические расчеты изъятия земельного участка» **(Статья 38.1 Земельного Кодекса РТ).**

Землепользователь или пользователь других зарегистрированных прав, связанных с землёй, должен быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен местным исполнительным органом государственной власти. Землепользователь до принятия судом решения по иску, вправе осуществлять принадлежащие ему права на земельный участок, обеспечивать использование участка в соответствии с его назначением.

Решение об изъятии земельного участка для государственных или общественных нужд принимается после утверждения соответствующих проектов. Изъятие земель для государственных или общественных нужд осуществляется в исключительных случаях при отсутствии других вариантов размещения объектов, связанных с:

1) выполнением международных обязательств Республики Таджикистан, ратифицированных в установленном порядке;

2) созданием новых населённых пунктов, расширением городов и населеёных пунктов;

3) размещением следующих объектов:

• объекты обороны и безопасности;

• объекты транспортной инфраструктуры: автомобильные дороги, улицы, мосты, туннели, эстакады, и другие транспортные инженерные сооружения, объекты связи;

• объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения, а также объекты по отведению сточных вод;

• школ, библиотек, больниц, кладбищ, парков, спортивных и игровых площадок и других социальных нужд, а также государственных зданий, служащих для государственных и общественных целей;

• обнаружением месторождения полезных ископаемых;

• защитой памятников и объектов, имеющих археологическую, историческую или научную ценность в случаях, если они находятся под угрозой исчезновения или разрушения» **(ст. 38 ЗК РТ).**

Исполнение решения о прекращении права пользования земельным участком в связи с изъятием для государственных или общественных нужд осуществляется после окончания сельскохозяйственного цикла.

 «Все решения об изъятии земельного участка для государственных или общественных нужд публикуются в республиканских газетах на государственном и русском языках в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения исполнительным органом государственной власти.

Проекты архитектурно-градостроительного характера, в том числе, *генеральные планы застройки являются открытыми для всеобщего ознакомления в виде детальных макетов в общедоступных местах*, определенных местными исполнительными органами государственной власти в течение всего периода их реализации. Данные макеты выставляются для ознакомления до последнего дня их осуществления в течение 10 дней с момента их утверждения» **(ст. 40.1 ЗК РТ).**

В Законе РТ «О землеустройстве» от 5 января 2008 года содержится такое понятие, как - межхозяйственное землеустройство, которое представляет собой совокупность мероприятий и землеустроительных работ, обеспечивающих перераспределение земель, формирование нового землепользования, выделение земель физическим и юридическим лицам, изъятие земель у физических и юридических лиц, установление и изменение границ землепользования **(ст. 1 Закона РТ «О землеустройстве»).**

Землеустроительные мероприятия и работы проводятся на всех категориях земель, независимо от их назначения, в целях проведения оценки земли и изъятия земель **(ст. 5 Закона РТ «О землеустройстве»).**

За основу при планировании использования и охраны земель принимаются Генеральный план развития города и другие планы развития населённых пунктов. Землеустроительная и градостроительная документации согласовывают соответствующие направления и дополняют друг друга. План землепользования города и других населённых пунктов, как правило, разрабатывается одновременно с генеральным планом развития города и другими планами развития населённых пунктов **(ст. 23 Закона РТ «О землеустройстве»).**

Землеустроительная документация, подготавливаемая государственным уполномоченным органом по землеустройству и его местными органами, должна согласовываться с землепользователями, на территории которых проводятся землеустроительные работы, с соответствующими органами архитектуры и градостроительства, другими соответствующими органами, а также с третьими лицами, права и законные интересы которых затрагиваются землеустройством **(ст. 31 Закона РТ «О землеустройстве»).**

Изъятие земельных участков для государственных или общественных нужд у землепользователей или пользователей других зарегистрированных прав, связанных с землей, может производиться после:

• выделения по их желанию равноценного земельного участка;

• строительства на новом месте в установленном порядке физическими и юридическими лицами, для которых отводится земельный участок, жилых, производственных и иных построек, аналогичных по назначению и равноценных взамен изымаемых, либо в денежной форме;

• возмещения в полном объеме всех других убытков, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

При изъятии земельных участков для государственных или общественных нужд все убытки оцениваются по рыночной стоимости, которая определяется с учётом месторасположения земельного участка и оплачивается со стороны лиц, в пользу которых изымается земля. Аннулирование права пользования земельным участком с правом отчуждения права пользования для государственных или общественных нужд может производиться после выделения землепользователю равноценного земельного участка с правом отчуждения и возмещения иных убытков.

Если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу в связи с отводом земельных участков для государственных и общественных нужд, либо дом (жилое помещение) подлежит переоборудованию в нежилое помещение, выселяемому из этого дома (жилого помещения) предоставляется другое благоустроенное жилое помещение. Обязанность в предоставлении другого жилого помещения возлагается на предприятие, организацию, учреждение, которым отводится земельный участок, либо предназначается подлежащий переоборудованию дом (жилое помещение).

 Если дом (жилое помещение) грозит обвалом, гражданам, выселяемым из этого дома (жилого помещения) предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по Решению органа исполнительной государственной власти на местах за счёт их жилищного фонда, либо соответствующего предприятия, учреждения, организации.

Как вытекает из **статьи 259 Гражданского Кодекса РТ** лишь в исключительных случаях допускается принудительное изъятие у собственника имущества. Одним из таких обстоятельств является отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка.

Согласно **статье 263 Гражданского Кодекса РТ** прекращение права собственности на недвижимость в связи с решением государственного органа, не направленным непосредственно на изъятие имущества у собственника, в том числе решением об изъятии земельного участка, на котором находятся принадлежащие собственнику дом, иные строения, сооружения или насаждения, допускается лишь в том случае и порядке, установленным законодательными актами, с предоставлением собственнику **равноценности** имущества и возмещением иных понесённых убытков или возмещением ему в полном объеме убытков, причинённых прекращением права собственности.

В случае сноса жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных или общественных нужд, собственнику сносимого дома предоставляется в собственность равноценный жилой дом. Согласно **статье 263 ГК РТ** прекращение права собственности на недвижимость (в том числе и жилые дома) в связи с решением государственного органа об изъятии земельного участка – допускается лишь с согласия собственника. При этом собственнику должно быть предоставлено равноценное имущество с возмещением иных понесённых убытков или возмещением ему в полном объеме убытков, причинённых прекращением права собственности.

 При предоставлении другого равноценного жилья или при определении стоимости убытков большое значение имеют процедуры и механизмы оценки жилых домов и помещений. В соответствии со **статьёй 118 Жилищного Кодекса РТ,** размеры и порядок определения и возмещения стоимости домов (квартир), строений и устройств устанавливаются Правительством РТ.

 При этом заказчиком государственной оценки является исполнительный орган государственной власти на местах, а исполнителем проведения экспертизы является Экспертное оценочное учреждение при Государственном комитете по инвестициям и государственному имуществу РТ. На сегодняшний день в Таджикистане отсутствует институт независимой экспертизы.

Согласно п.1.8 Инструкции о порядке правовой регистрации строений, сооружений и иных объектов в городах, районных центрах, поселках и селах Республики Таджикистан, «оценка, произведенная предприятием технической инвентаризации при инвентаризации строений, сооружений и иных объектов, обязательна при проведении сноса и переноса строений, налогообложения, страхования, нотариальных и других действий».

Если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу в связи с отводом земельных участков для государственных или общественных нужд, либо дом (жилое помещение) подлежит переоборудованию в нежилой, выселяемому из этого дома (жилого помещения) предоставляется другое благоустроенное жилое помещение. Обязанность в предоставлении другого жилого помещения возлагается на предприятие, организацию, учреждение, которым отводится земельный участок, либо предназначается подлежащий переоборудованию дом (жилое помещение).

Законодательство страны не раскрывает понятия «государственные и общественные нужды», не определяет процедуры принятия решения о сносе дома для «государственных и общественных нужд», а также не определяет, какой именно государственный орган принимает такого рода решения.

Вместе с тем, Градостроительный Кодекс страны закрепил возможность государственного и общественного контроля[[1]](#footnote-1) над соблюдением законодательства о градостроительстве.

Жилищное законодательство также не раскрывает понятие «переоборудование жилого помещения в нежилое», не определяет гарантии собственников жилья при принятии решений о переоборудовании жилого помещения. Также необходимо четкое определение процедур о приоритетности интересов собственников жилья перед лицами, к которым отходит данный дом, в случае его переоборудования в нежилое помещение (например, если жилое помещение используется для перестройки в гостиницу).

Снос[[2]](#footnote-2) жилого помещения в связи с отводом земельных участков для государственных или общественных нужд, либо переоборудование дома (жилого помещения) в нежилое, осуществляется только после предоставления выселяемым гражданам другого равноценного жилого помещения. В иных случаях сноса дома гражданам, выселяемым из этого дома, другое благоустроенное жилое помещение предоставляется государственной, кооперативной или иной общественной организацией, которым принадлежит дом, либо исполнительным органом государственной власти на местах.

Если дом (жилое помещение) грозит обвалом, гражданам, выселяемым из этого дома (жилого помещения), предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по решению органа исполнительной власти на местах за счёт их жилищного фонда, либо соответствующего предприятия, учреждения, организации.

С предоставлением другого жилого помещения в судебном порядке также могут быть выселены[[3]](#footnote-3):

• рабочие и служащие (вместе с проживающими с ними лицами), прекратившие трудовое соглашение с предприятиями, учреждениями, организациями, предоставившими жилое помещение, в связи с увольнением по собственному желанию без уважительной причины, или за нарушение трудовой дисциплины или за совершение преступления;

• офицеры, прапорщики и мичманы, военнослужащие сверхсрочной службы Вооруженных Сил Республики Таджикистан и приравненные к ним лица, уволенные с действительной военной службы в отставку или в запас, а также проживающие совместно с ними лица могут быть выселены из занимаемых ими жилых помещений в военных городках с предоставлением другого жилого помещения. В таком же порядке подлежат выселению из военных городков другие лица, утратившие связь с Вооруженными Силами Республики Таджикистан.

Требование о выселении по указанным в пунктах первом, втором и третьем основаниям может быть предъявлено в течение трёх лет со дня прекращения трудовых отношений. Помещение, предоставляемое выселяемому, должно быть указано в решении суда о выселении нанимателя.

Предоставляемое гражданам в связи с выселением другое благоустроенное жилое помещение должно отвечать определенным требованиям, а именно:

• Жилое помещение предоставляется в размере 12 кв. метров на человека.

• Жилое помещение, предоставляемое гражданам для проживания, должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населённого пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

• Жилое помещение предоставляется в черте данного населённого пункта.

• При предоставлении жилых помещений не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше семи лет, кроме супругов.

• Жилое помещение предоставляется с учётом состояния здоровья гражданина, места его работы, а также других заслуживающих внимания обстоятельств.

• Инвалидам, престарелым, больным сердечно-сосудистыми и другими тяжелыми заболеваниями, жилые помещения предоставляются с учётом их желания на нижних этажах, или в домах, в которых имеются лифты.

• При определении размера предоставляемого жилого помещения учитывается наличие в семье женщин, имеющих беременность сроком свыше 12 недель.

• Если наниматель занимал отдельную квартиру или более одной комнаты, ему соответственно должна быть выделена отдельная квартира или жилое помещение, состоящее из того же числа комнат.

• Если наниматель имел излишнюю площадь, жилое помещение предоставляется в соответствии с нормами жилищного законодательства, а именно 12 кв. метров на человека.

Решение о выселении из жилых помещений должно приниматься только судебными органами. Минуя судебный порядок, выселение допускается в административном порядке с санкции прокурора лишь лиц, самоуправно занявших жилое помещение или проживающих в домах, грозящих обвалом.

Более подробно хотелось бы остановиться на вопросах выселения граждан из жилых помещений, находящихся в собственности граждан (индивидуального жилищного фонда).

Как вытекает из статьи 259 Гражданского кодекса РТ, лишь в исключительных случаях допускается принудительное изъятие у собственника имущества. Одним из таких обстоятельств является отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка.

В соответствии со статьёй 263 Гражданского кодекса РТ прекращение права собственности на недвижимость в связи с решением государственного органа, не направленным непосредственно на изъятие имущества у собственника, в том числе решением об изъятии земельного участка, на котором находятся принадлежащие собственнику дом, иные строения, сооружения или насаждения, допускается лишь в случаях и порядке, установленных законодательными актами, с представлением собственнику равноценности имущества и возмещением иных понесенных убытков или возмещением ему в полном объеме убытков, причиненных прекращением права собственности.

При несогласии собственника с решением, влекущим прекращение права собственности, оно не может быть осуществлено до разрешения спора в судебном порядке. При рассмотрении спора решаются также все вопросы по возмещению собственнику причиненных убытков. При прекращении права собственности имущество оценивается, исходя из его рыночной цены.

Вместе с тем, согласно Закона РТ «Об оценочной деятельности» при изъятии имущества для государственных нужд в соответствии с законодательством Республики Таджикистан оценка имущества обязательна. [[4]](#footnote-4)

Согласно жилищному законодательству, в случае сноса находящихся в собственности граждан жилых домов (квартир) в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд, указанным гражданам предоставляются квартиры в домах государственного или общественного жилищного фонда с передачей в их собственность. Если при этом окажется, что стоимость предоставляемого жилого помещения выше стоимости сносимого дома (квартиры), то разница в их стоимости с собственника не взыскивается. Другим гражданам, постоянно проживающим в этих домах (квартирах), но не входящих в состав семьи собственника, квартиры предоставляются в пользование на условиях договоров найма или аренды жилого помещения. Предоставляемые квартиры должны быть благоустроенные и соответствовать санитарным и техническим условиям.[[5]](#footnote-5)

В случае, если стоимость сносимого жилого дома превышает стоимость предоставленной квартиры, собственнику выплачивается соответствующая компенсация. Размеры и порядок определения и возмещения стоимости домов (квартир), строений и устройств устанавливаются Правительством Республики Таджикистан. Так, при сносе строений, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, в связи с отводом в городах, посёлках городского типа и других населённых пунктах земельных участков для государственных и общественных нужд, этим гражданам выплачивается компенсация за сносимые строения и сооружения (домов, сараев, погребов, колодцев и других), или по желанию граждан (им и членам их семей) предоставляются квартиры по установленным нормам. Другим гражданам, постоянно проживающим не менее одного года в строениях, подлежащих сносу, предоставляется жилая площадь по установленным нормам.

Предприятия, учреждения и другие организации независимо от форм собственности, а также физические лица, которым отводятся земельные участки с жилыми и хозяйственным постройками, принадлежащими гражданам на праве личной собственности, компенсируют их стоимость за счёт своих средств. Юридические и физические лица, которым отведены земельные участки, выплачивают указанным гражданам стоимость многолетних насаждений и стоимость посевов по установленным ценам.

Кроме того, *собственник сносимого дома (квартиры*) имеет преимущественное право на приобретение материалов от разборки этих домов (квартир), строений и устройств по первоначальной стоимости материалов с учётом износа.

По желанию собственников вместо принадлежащих им жилых домов и строений, подлежащих сносу, могут быть сооружены на новом месте жилые дома, строения и устройства. При этом возмещение стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств не производится. Условия, при которых производится перенос и строительство жилых домов, устанавливаются Правительством Республики Таджикистан.

Если в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд подлежит сносу жилой дом, то кооперативу взамен сносимого дома передается в собственность равноценный жилой дом. При невозможности передачи кооперативу равноценного жилого дома кооператив ликвидируется, и бывшим членам кооператива и проживающим с ними членам семьи предоставляется другое благоустроенное жилое помещение и возвращается паевой взнос.

Если при капитальном ремонте (реконструкции) жилого дома квартира, находящаяся в собственности граждан, не может быть сохранена, гражданам, постоянно проживающим в этой квартире, предоставляются квартиры в домах государственного или общественного жилищного фонда с передачей в их собственность. На них распространяются те же гарантии, что и в случаях сноса жилого дома для государственных и общественных нужд.

Доступ к информации о деятельности органов государственной власти в связи с градостроительством является важной частью права на достаточный уровень жизни.

Каждый субъект градостроительной деятельности имеет право доступа к информации в градостроительной отрасли, в том числе, о состоянии окружающей среды, с учётом её изменений, генеральном плане населённого пункта, строительстве, реконструкции объектов жилищного и гражданского назначения, благоустройстве территории, создании инженерной, транспортной сети и иной информации о градостроительной деятельности.

Государственные органы обязаны в рамках своих полномочий обеспечить доступность информации в градостроительной отрасли субъектам градостроительной деятельности в порядке, предусмотренном Законом Республики Таджикистан «О праве на доступ к информации».[[6]](#footnote-6)

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

- 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).

**Физические и юридические лица**, осуществляющие архитектурную, градостроительную и строительную деятельность, имеют право запрашивать и получать в государственных органах, в том числе местных органах архитектуры и градостроительства, информацию, сведения и другие соответствующие документы, необходимые для осуществления архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Физические лица при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности имеют право на благоприятную среду обитания, достоверную, полную и своевременную информацию о состоянии среды обитания и её предполагаемых изменениях, если законодательством не установлено иное.

Решения местных исполнительных органов государственной власти по вопросам планировки, застройки и благоустройства населённых пунктов, строительства жилья принимаются после их общественного обсуждения.

Государственные органы, юридические и должностные лица, обязаны предоставить физическим лицам возможность ознакомиться с информацией, связанной с вопросами права и их законными интересами при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Уполномоченный государственный орган по архитектуре, градостроительству и строительству, исполнительные органы государственной власти, Служба государственного надзора по строительству и архитектуре информируют физические и юридические лица об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности через средства массовой информации, об общественных обсуждениях градостроительных проектов, организации экспозиций, выставок и иных мероприятий и могут проводить независимую профессиональную экспертизу градостроительства.

**Местные органы архитектуры и градостроительства** в пределах своей компетенции осуществляют информационное обеспечение в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

**Доступ к правосудию.** Одним из способов защиты прав выселяемых граждан от принудительных выселений/переселений - право граждан на обращение в судебные органы за защитой нарушенных или оспариваемых жилищных прав (ст.11 ГК РТ). Решение о выселении из жилых помещений должно приниматься только судом.

 В случае принудительных выселений/переселений в качестве истцов выступают представители органов исполнительной государственной власти, а в некоторых случаях истцами выступают граждане, несогласные с решениями исполнительных органов государственной власти о выселении/переселении.

 Статья 22 Конституция Республики Таджикистан запрещает незаконное лишение человека жилища, а также запрещает незаконное вторжение в жилище.

 На основании статьи 9 Градостроительного Кодекса РТ граждане имеют право:

- обращаться в суд с иском о возмещении вреда, нанесенного жизни, здоровью и имуществу граждан, а также имуществу юридических лиц и общественных объединений, связанного с нарушением градостроительного законодательства;

 - требовать в порядке, установленном законодательством, привлечения к ответственности лиц, виновных в нарушении градостроительного законодательства.

 За нарушение неприкосновенности жилища, незаконное вторжение в жилище и незаконное лишение жилища в ст.147 Уголовного Кодекса РТ предусмотрена уголовная ответственность.

**Обжалование.** Все вопросы судебного обжалования решений, действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц и государственных служащих, нарушающих права граждан, регулируются главой 24 Гражданско-Процессуального Кодекса РТ от 1 апреля 2008 года (ст. 254-258).

Если орган государственного управления или должностное лицо при выселении (или самим выселением) нарушили или ущемили законные права гражданина, то гражданин имеет право обжаловать их действия.

Жалоба подается в районный (городской) суд гражданином по месту его жительства, либо в суд по месту нахождения органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, государственного служащего, решения, действия (бездействие) которых оспариваются.

**Гражданин вправе обратиться в суд с заявлением об оспаривании решения, действия (бездействия) органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, государственного служащего, в течение трёх месяцев со дня, когда ему стало известно о нарушении его прав и свобод.**

**Пропуск трехмесячного срока обращения в суд с заявлением не является для суда основанием к отказу в принятии заявления. Причины пропуска срока выясняются на предварительном судебном заседании или на судебном заседании и могут являться основанием для отказа в удовлетворении заявления.**

Заявление рассматривается судом в месячный срок с участием гражданина, руководителя или представителя органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица и государственного служащего, решения, действия (бездействие) которых оспариваются.

Особое внимание следует уделить и вопросу, связанному с пользованием и выселением из общежития. В целом, законодательство в области регулирования отношений, связанных с предоставлением общежитий и выселением из них, является скудным. Данному вопросу посвящена лишь глава 5 Жилищного Кодекса РТ.

Для проживания сезонных и временных работников и лиц, работающих по срочному трудовому договору, а также студентов и учащихся в период работы или учёбы могут использоваться общежития. Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей жилые дома. Общежития укомплектовываются мебелью, другими предметами домашнего обихода и культурно-бытового назначения.

Жилая площадь в общежитии предоставляется рабочим, служащим, студентам, учащимся и другим гражданам на время их работы, учёбы по совместному решению администрации, профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации. Порядок предоставления жилой площади в общежитиях общественного жилищного фонда определяется собственником.

За лицами, направленными на принудительное лечение от хронического алкоголизма или наркомании, сохраняется право на жилую площадь в общежитиях в случаях продолжения ими работы или учёбы на этом предприятии, в учреждении, организации или учебном заведении после окончания срока лечения. Лицам, выбывшим из общежития в связи с призывом на срочную военную службу, должна быть вновь предоставлена жилая площадь в общежитии в случае возвращения их по окончании прохождения военной службы на то же предприятие, в учреждение, организацию или учебное заведение.

На основании решения о предоставлении жилой площади, администрацией выдается ордер на занятие жилой площади в общежитии.

Прекратившие работу сезонные и временные работники и лица, работавшие по срочному трудовому договору, а также лица, обучавшиеся в учебных заведениях и выбывшие из них, обязаны освободить общежитие, а в случае отказа подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения из общежития, которое было им предоставлено в связи с работой или учёбой.

Другие работники предприятий, учреждений, организаций, проживавшие в общежитии в связи с работой, могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения в случае увольнения по собственному желанию без уважительных причин, за нарушение трудовой дисциплины или совершение преступления.

Следует отметить, что не принято Типовое либо Примерное Положение об общежитиях, что необходимо для урегулирования порядка предоставления жилой площади, закрепления прав и обязанностей, проживающих в общежитии, обязанностей администрации общежития, в том числе обязанностей администрации объединения, предприятия, учреждения, организации или учебного заведения, в ведении которого находится общежитие, для определения круга общественных органов управления общежитием, определения более четкого порядка выселения из общежитий и т.д. Не урегулированы вопросы процедуры изменения статуса общежития, не ясно, в какой фонд включать общежития.

В данном случае граждане, чьи жилищные права были нарушены, имеют право обратиться в соответствующие органы согласно принятым ими административным актом о выселении и обжаловать в порядке, предусмотренным Кодексом об административных процедурах.

Если законодательством Республики Таджикистан не установлен иной порядок, административное заявление должно быть подано в административный орган, который компетентен разрешить поставленный в заявлении вопрос и принять соответствующий административный акт (ч.1 статьи 22 КАПРТ). В данном случае административно-правовой акт признается недействительным принявшим его административным органом, вышестоящим административным органом или судом (сч.3 ст. 22 КАПРТ). Несмотря на то, что административный акт, принятый руководящим должностным лицом административного органа, обжалуется в вышестоящий административный орган, заявитель сохраняет за собой право на обращение с жалобой в суд за защитой нарушенного права или свободы без обращения в административный орган(ст. 90 КАПРТ).

***Экологические переселенцы***: Правительством Республики Таджикистан было принято **Постановление «**О среднесрочном плане организованного переселения экологических мигрантов на 2017 - 2020 годы».

Министерство труда, миграции и занятости населения РТ по согласованию с Комитетом по чрезвычайным ситуациям и гражданской обороне при Правительстве РТ и Главным управлением геологии при Правительстве РТ до 1 февраля каждого календарного года составляет и представляет для утверждения в **Государственную комиссию Правительства Республики Таджикистан по чрезвычайным ситуациям** список хозяйств (семей), подлежащих переселению из опасных экологических зон в безопасные места[[7]](#footnote-7).

I.1.Описание результатов экспертизы НПА:

**Достижения и недостатки национального законодательства, а также правоприменительной практики в области права на достаточное жилище при вынужденных выселениях**

Республика Таджикистан прилагает необходимые усилия для имплементации норм международных стандартов во внутригосударственное законодательство. Национальное законодательство предусматривает возможность защиты права на достаточное жилище в досудебном и судебном порядке. Следует отметить, что также в решениях в исполнительных органов государственной власти, которые являются основанием для предоставления разрешения на снос ветхих домостроений и возведения новых многофункциональных новостроек (назначения: жилого, административные, социально – культурного и общественного назначения), учитываются аспекты прав человека и застройщики/заказчики обязуются соблюдать права человека. В большинстве случаях, вторым пунктом таких решений предусматриваются гарантии соблюдения прав человека, где указано, что «…в целях защиты прав собственников и обеспечения социальной справедливости ООО обязывается компенсировать ущерб в связи со сносом, а также с согласия собственников обеспечить их жильём и заключать с ними нотариально заверенные договора с условием предоставления квартир в новостройке..».

В тоже время, в Таджикистане действует Жилищный кодекс, который не отвечает требованиям современных возникающих правоотношений в регулировании жилищных прав. Основатель мира и единства, лидер нации Президент Республики Таджикистан Эмомали Рахмон в апреле 2009[[8]](#footnote-8) года в своем послании парламенту страны обратил внимание на необходимость принятия нового Жилищного кодекса. Для решения этой задачи спустя месяц были созданы рабочие группы, в которые вошли помощники президента по правовым вопросам, представители парламента, Верховного суда, Генпрокуратуры, ГУП «Жилищно-коммунальное хозяйство», работники местных исполнительных органов государственной власти, специалисты отрасли, представители гражданского общества. В 2010 году проект Жилищного кодекса был подготовлен, проходил общественные слушания, но так и не был внесён для принятия. До настоящего времени идут обсуждения ряда разделов проекта нового Жилищного кодекса Республики Таджикистан.

**Так, на основании проведённого исследования, можно сделать вывод:**

На законодательном уровне гражданам гарантируется соблюдение их жилищных прав в случаях выселения: согласие собственника при выселении, предоставление равноценного жилья, при несогласии с решением органов государственной власти, право на обращение в судебные органы.

Законодательством не раскрывается понятие изъятия участков земли для государственных и общественных нужд, не предусмотрены гарантии защиты прав граждан в случаях выселения по этим основаниям, не разработаны нормы о приоритетности интересов собственников жилья перед другими субъектами правоотношений.

Законодатель гарантирует предоставление равноценного жилого помещения взамен сносимого. Одной из гарантий защиты прав граждан в случаях принудительного выселения является доступ к информации о планах градостроительства и связанных с ним сносе/выселениях. Законодатель закрепил это в Градостроительном кодексе РТ, но остались практические вопросы реализации данного права.

Большой процент вынужденных выселений попадает на выселение граждан из общежитий. Эти процедуры практически не разработаны, что на практике приводит к нарушениям прав жильцов общежитий, в частности, при передаче общежития из одного ведомства в другое.

I.2.Выводы:

На законодательном уровне гражданам гарантируется соблюдение их жилищных прав в случаях выселения: согласие собственника при выселении, предоставление равноценного жилья, при несогласии с решением органов государственной власти, право на обращение в судебные органы.

Законодательством не раскрывается понятие изъятия участков земли для государственных и общественных нужд, не предусмотрены гарантии защиты прав граждан в случаях выселения по этим основаниям, не разработаны нормы о приоритетности интересов собственников жилья перед другими субъектами правоотношений.

Законодатель гарантирует предоставление равноценного жилого помещения взамен сносимого. Одной из гарантий защиты прав граждан в случаях принудительного выселения является доступ к информации о планах градостроительства и связанных с ним сносе/выселениях. Законодатель закрепил это в Градостроительном кодексе РТ, но остались практические вопросы реализации данного права.

Большой процент вынужденных выселений попадает на выселение граждан из общежитий. Эти процедуры практически не разработаны, что на практике приводит к нарушениям прав жильцов общежитий, в частности, при передаче общежития из одного ведомства в другое.

Рекомендации:

1. Принять новый Жилищный Кодекс Республики Таджикистан.

2. Внести нормы определяющие понятия «жилище», «право на достаточное жилище», «для государственных и общественных нужд», «вынужденное выселение и/или переселение», «рыночная стоимость жилья», «равноценное жилое помещение», «социальное жилье», «экологические переселенцы».

3. Разработать механизмы и процедуры проведения независимой оценки и переоценки жилых помещений по рыночной стоимости.

4. Разработать и принять Закон РТ «О вынужденном выселении».

5. Разработать и принять Политику и/или Стратегию, а также план действий в сфере права на достаточное жилье с учётом соблюдения международных стандартов прав человека в Республике Таджикистан и провести мониторинг реализации акта.

6. Исключить из законодательства обязательства собственников жилья по уплате государственной пошлины при рассмотрении исков в суде о сносе домостроений на основании осуществления Генеральных планов, и изъятии участков земель для общественных или государственных нужд; и обеспечения доступа к правосудию.

7. Законодательно утвердить порядок и процедуры взаимодействия работы органов государственной власти с гражданским обществом;

8. Выделить в отдельную главу нормы, предусматривающие защиту и гарантию жилищных прав детей и несовершеннолетних, в том числе их права при вынужденных выселений и переселениях;

9. Законодательно разработать и утвердить процедуры обследования жилых домов на предмет аварийности, непригодности для проживания, подлежащем сносу или при замены статуса на жилое, а также указать ответственность уполномоченных органов.

10. Законодательно обеспечить и закрепить доступ к информации в минимальные сроки.

**Индикаторы:**

- наличие и сроки вступления в силу и охват Законодательства стран по обеспечению гарантий владения и равных прав наследования и защиты от принудительного выселения.

***Визуализация: Таблица***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *№* | *Наименование НПА* | *Сроки вступления в силу* |
| *1* | *Конституция РТ*  | *от 6 ноября 1994 г. (с изменениями и дополнениями от 26 сентября 1999 г. и 22 июня 2003 г.).* |
| *2* | *Гражданско-Процессуальный Кодекс РТ*  | *от 05.01.2008 г.* |
| *3* | *Жилищный Кодекс РТ*  | *от 12.12.1997 г.* |
| *4* | *Гражданский Кодекс РТ*  | *от 30.06.1999г.* |
| *5* | *Уголовный Кодекс РТ*  | *от 21.05.1998 г.* |
| *6* | *Земельный Кодекс РТ*  | *от 13.12.1996 г* |
| *7* | *Градостроительный кодекс РТ*  | *от 28.12.2012г.* |
| *8* | *Кодекс об административных процедурах РТ.* | *от 05.03.2007г* |
| *9* | *Закон РТ «Об обращениях физических и юридических лиц»*  | *от 23.07.2016г.* |
| *10* | *Закон РТ «О праве на доступ к информации»*  | *от 18.06.2008г.* |
| *11* | *Закон РТ «О приватизации жилищного фонда Республики Таджикистан».*  | *от 04.11.1995г* |
| *12* | *Закон РТ «Об оценочной деятельности»*  | *от 28.07.2006 года.* |
| *13* | *Инструкция о порядке правовой регистрации строений, сооружений и иных объектов в городах, районных центрах, посёлках и сёлах Республики Таджикистан*  | *от 04.10.1999 г.* |
| *14* | *Положение о порядке возмещения убытков землепользователям и потерь с сельскохозяйственного производства*  | *от 30.12.2000 г* |
| *15* | *Порядок разработки схем планирования территорий Республики Таджикистан от 18 марта 2014 г. Утвержден постановлением Правительства Республики Таджикистан*  | *от 3 июня 2014 года, за № 373.* |

- 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*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *№* | *Перечень рекомендаций комитета ООН; рекомендации специального докладчика по жилью (в тех странах, где это было)* | *Сроки рекомендации* | *Статус выполнения со сроками* |
| КЛРД | 13. принять стратегию с целью улучшить положение рома (лули), обеспечить их защиту от дискриминации и стигматизации и поощрение их прав на образование, занятость, жилье и здравоохранение.  | *2012* | *-* |
| КЛДЖ | 30 (a). Разрабатывать и осуществлять конкретные меры по борьбе с нищетой среди женщин, в том числе эффективные меры по обеспечению доступа сельских женщин к правосудию, образованию, жилью, трудоустройству в формальном секторе, развитию навыков и расширению возможностей для профессиональной подготовки, а также по реализации их права на владение и пользование землей с учетом их конкретных потребностей. | *2013* | *+* |
| МПЭСКП | 27. Комитет рекомендует Государству-участнику . … улучшить доступ к социальному жилью, в соответствии с нуждами малоимущих и уязвимых слоев населения, а также семьям с низким уровнем доходов… обеспечить, чтобы выселение осуществлялось в соответствии с международными нормами в области прав человека ... | *2015* | *2015* |
| МПЭСКП | 27. Принять все необходимые законодательные и политические меры, чтобы способствовать доступному арендному жилью, … и созданию эффективных процедур выплаты компенсаций для принудительно выселенных граждан. | *2015* | *+* |
| СДПВС | 59. b) четко определить в рамках реформы водохозяйственного сектора распределение полномочий и обязанностей между Министерством энергетики и водных ресурсов, ГУП «Жилищно-коммунальное хозяйство», ГУП «Водоканал» и местными ведомствами; | *2016* | *+* |
| КПР-2017 | 37. выделить необходимые ресурсы на осуществление Национальной стратегии развития (на период до 2030 года), уделяя особое внимание повышению уровня жизни детей в государстве-участнике, и, в частности, гарантировать детям доступ к безопасной питьевой воде и санитарным услугам, а также обеспечить защиту их семей от принудительных выселений. | *2017* | *+* |
| КЛДЖ1 | 26 g) обеспечить выделение из государственного бюджета средств на оказание бесплатной юридической помощи, в том числе на представительство в суде, медицинскую, психологическую и психосоциальную помощь, жилье, реабилитационные и реинтеграционные программы, для всех женщин и девочек, ставших жертвами гендерного насилия, в том числе в сельских районах | *2018* | *+* |
| КЛДЖ1 | 34 а) принять меры для обеспечения того, чтобы женщины без гражданства, женщины неопределенного гражданства и женщины, которые рискуют остаться без гражданства, и их дети, в том числе в сельских районах, на всей территории страны имели доступ к регистрации, включая регистрацию актов рождения, документам, удостоверяющим личность, правосудию, здравоохранению, жилью, социальной помощи и возможностям в области занятости, а также, чтобы до определения их статуса они не депортировались. | *2018* | *?* |
| КЛДЖ1 | 42 а) принять меры, включая временные специальные меры, для обеспечения того, чтобы сельские женщины, в том числе женщины, занятые в неформальных секторах экономики, имели доступ к образованию, здравоохранению, жилью, трудоустройству в формальном секторе, системе социального обеспечения и пенсионной системе, возможностям обучения на протяжении всей жизни и правам на владение и пользование землей, а также чтобы учитывались их особые потребности | *2018* | *?* |

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

*Визуализация: Диаграмма.*

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

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

Не соответствует. См. ответ ниже.

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

Граждане в процедуре изъятия ни как не участвуют. За некоторое время до сноса приноситься уведомление о сносе, собираются копия правоустанавливающих документов на жилье, перед сносом проводятся несколько встреч и в случае если все согласны на условия по сносу, то заключается договор.

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

В судебные органы почти ни кто не обращается. Очень мало жалоб доходят до судебных органов. Также очень малое количество обращений в правоохранительные органы по незаконным действиям (жалоба на действие\бездействие должностных лиц).

- 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?

Нет.

- 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;

На вышестоящие органы.

- 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.

Согласно нормам законодательства у граждан\собственников имеется право обратиться к независимым оценщикам. Однако на практике кроме ГУП «Нархгузор» (Оценщик), которое является государственным унитарным предприятием других независимых оценщиков нет.

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

**II.1.** Описание результатов опроса ФГД/интервью:

2.2. Интервьюирование населения

Всего было опрощено 245 респондентов из числа граждан по: ГБАО, Хатлонской и Согдийской областях, РРП и город Душанбе. Опросы проводились согласно опросникам, которые были предварительно подготовлены.

ГБАО: Всего было опрошено: 50 лиц. Перед проведением опроса, население уведомлялось о том, что опрос проводится по принципу анонимности и конфиденциальности, а также, что полученная информация будет обработана и предоставлена в обобщенном виде.

Возраст интервьюеров разделялись от а) 18-25: 10 респондентов, б) 25-40: 15 респондентов, в) 40-65: 13 респондентов, и г) 65 и выше: 12 респондентов. Образование: а) высшее,н/з высшее – 28 чел, б) средне-специальное – 14 чел., в) среднее – 4 чел. и воздержавшиеся -8 человек. Род занятий: а) работают - 26 чел., б) временно не работают – 15 человек, в) выезжают на заработки 2 человек, остальные воздержались. Семейное положение: а) женат/замужем – 29, б) вдова/вдовец -2, в) разведён/разведена – 7, остальные холост/ не замужем. Количество иждивенцев в семье: пенсионеры – 21 человек, лица с ограниченными возможностями – 4 человек, несовершеннолетние дети – 24 человек. В этой местности респонденты проживали от года, до и больше 10 лет. В 39 случаях респонденты сами являлись собственником жилого помещения, в котором проживаете.

Органы государственной власти уведомляли об изъятии земли для общественных и государственных нужд в 24 случаях. В основном из местного исполнительного органа государственной власти и Агентства по землеустройству. Обращения/уведомления были в письменном виде – 1 случай, устном – 6 случаев и приходили сотрудники местного исполнительного органа государственной власти – 13 случаев. В большинстве случаев копия акта об изъятии земли не предоставлялась. Причины, по которым дом должен быть снесён и \или земельный участок должен быть изъят, в основном объяснялись.

Иногда была возможность выбора вида компенсации, но не всегда респонденты были довольны размером предложенной компенсации. В некоторых случаях были возмещены иные расходы, возникшие в связи с переселением. На вопрос: где вы проживаете, пока разрешается ваш спор, респонденты отметили, что у родителей супруга/ супруги или снимали временное жилье.

 Публичные и/или общественные слушанья по вопросу изъятия земли или жилья для общественных и государственных нужд с участием граждан не проводились. Респонденты отметили, что у них также отсутствует доступ к информации о градостроительной документации.

С обжалованием решений актов органов государственной власти, которые приняли решение изъять земельный участок или осуществить снос, граждане не обращались. Это было связано с отсутствием денежных средств на оплату адвоката, или считают, что это бессмысленное занятие, а также другое ограничение, о котором они не могли говорить. В большинстве случаев с обжалованием на действия/бездействия должностных лиц граждане в суды не обращались.

В тех случаях, когда у граждан были представители, то они обращались в Коллегию адвокатов или иное адвокатское объединение, к неизвестному специалисту. В 34 случаях для получения консультации граждане обращались в общественные организации по оказанию бесплатной юридической помощи, о котором узнали в СМИ. Граждане удовлетворены качеством оказанной юридической помощи. Представителями граждан в основном были юристы.

Только 1 респондент отрицает, что в ходе процесса рассмотрения дел судьи были не беспристрастными. На вопрос: Обращались ли Вы с жалобами или обращениями в иные государственные органы, 10 опрошенных лиц ответили «Нет». Также не было обращений респондентов в СМИ.

По Хатлонской области опрос проводился в районах Хуросон и Кушониён. Всего было опрошено 45 респондентов. Возрастная категория: 18-25 лет:1 респондент; 25-40 лет: 11 человек; 40-65 лет: 29 человек; 65 лет и выше – 4 респондента. Образование: высшее/ н/з высшее – 8 респондентов, среднее специальное - 22 человека, среднее – 15 респондентов. Род занятий: в большинстве случаев не работают - 17 респондентов. Семейное положение: женат/замужем - 39 опрошенных лиц. Количество иждивенцев в семье: в основном пенсионеры и несовершеннолетние.

В местности от куда они должны быть переселены/выселены в 43 случаях жители проживали больше 10 лет и в 39 случаях являлись собственниками жилья. На вопрос: «Обращались ли к Вам органы государственной власти, с уведомлением об изъятии земли для общественных и государственных нужд?», респонденты в 22 случаях ответили положительно. В частности из Министерства транспорта РТ, местного исполнительного органа государственной власти. Обращения были как в письменной, так и в устном форме. В 25 случаях копия акта об изъятии земли были предоставлены гражданам. При обращении к гражданам представители местного исполнительного органа государственной власти показывали удостоверение и ими были объяснены причины, по которым дом должен быть снесён, а земельный участок изъят. Основными причинами были расширения дорог государственного значения.

В виде компенсации были предложены: земельный участок или денежная компенсация. Респонденты отметили, что у них была возможность выбора компенсации.

 Опрошенные жители отметили, что они довольны полученной компенсацией и другими возмещенными расходами, возникшими в связи с переселением. На вопрос: «Проводились ли публичные/общественные слушания по вопросу изъятия земли или жилья для общественных и государственных нужд?» все опрошенные респонденты отметили «Да». На вопрос «Есть ли у вас доступ к информации о градостроительной документации?», респонденты отметили «Да». Информация о градостроительстве размещена на сайте местного исполнительного органа государственной власти, а также сами представители предоставляли. В связи с этим, ни один из опрошенных респондентов не обращался в суд с обжалованием решений актов органов государственной власти, которые постановили изъять их земельный участок и снести их дом.

На вопрос: «Как происходило вынужденное выселение?», респонденты отметили, что добровольно покинули жилище в месячный срок, который им был предоставлен.

Согдийская область: Всего было опрошено 50 граждан, большинство из которых в возрасте от 40 – 65 лет (40 респондентов) со средним и высшим образованием. Из 50 респондентов 31 работают. Семейное положение (женат\замужем) и на их иждивении находились пенсионеры, несовершеннолетние дети, а также лица с ограниченными возможностями - 4 случая. На вопрос «Как долго проживаете в этой местности?», большинство респондентов ответили, что более 10 лет.

На вопрос: «Обращались ли к Вам органы государственной власти с уведомлением об изъятии земли для общественных и государственных нужд?», 38 респондентов отметили положительно. В частности, из отдела постройки местного исполнительного органа государственной власти или представители местного органа государственной власти. Респонденты отметили, что копию акта об изъятии земли им предоставлено не было, кроме как представители местного органа государственной власти представились и показали своё удостоверение.

На вопрос: «Были ли объяснены причины, по которым дом должен быть снесён, а земельный участок изъят?», все респонденты отметили положительно. В виде компенсации была предоставлена квартира в многоэтажном доме. Респонденты отметили что ООО «Хусоноро» предоставил выбор компенсации, в одном случае были возмещены иные расходы, возникшие в связи с переселением. В частности, были выплачены расходы на переезд в размере 600 сомони и арендная плата съёмной квартиры в размере по 2 доллара США за квадратный метр арендуемого жилья.

Трое респондентов отметили, что публичные/общественные слушания по вопросу изъятия земли или жилья для общественных и государственных нужд проводились. На вопрос «Есть ли у вас доступ к информации о градостроительной документации?», респонденты отметили, что не знали, что такое проводится.

В суд с обжалованием решений актов органов государственной власти, принявших решение изъять земельный участок и снести дом, не обращались.

Единогласно все респонденты попросили донести до соответствующих государственных о содействии в предоставлении соразмерной квартиры.

ГРРП: Всего было опрощено 50 респондентов: г.Вахдат – 16 человек, г.Гиссар – 17 человек и г.Турсунзаде – 17 чел. При опросе населения предварительно их уведомляли, что опрос будет проходить анонимно. Вся предоставленная и информация будет конфиденциальной. Средний возраст респондентов составлял: а) 18-25 лет: 12 человек, б) 25-40 лет:13 человек, в) 40-65 лет: 16 человек, остальные 65 лет и выше. Образование в большинстве случае высшее, н/з высшее и среднее специальное. Род занятий: в основном временно не работают или выезжают на заработки. В большинстве случае семейное положение респондентов: женат/замужем. Количество иждивенцев в семье: пенсионеры – 9 случаев, лица с ограниченными возможностями – 3 случая и несовершеннолетние дети – 22 случая.

Все опрошенные лица в местностях, где был произведен опрос, проживают более 10 лет и в 28 случаях являются собственниками жилого помещения, в котором проживают. На вопрос: «Обращались ли к Вам органы государственной власти с уведомлением об изъятии земли для общественных и государственных нужд?», 45 из 50 респондентов ответили «Нет».

Копия акта об изъятии земли предоставлялась только в 1 случае. Представители местного органа государственной власти представлялись и показывали свои удостоверения в 5 случаях.

Виды компенсации, которые были предложены: земельный участок или компенсация. Иные расходы, возникшие в связи с переселением, были выплачены только в одном случае.

Респонденты отметили, что публичные/общественные слушания по вопросу изъятия земли или жилья для общественных и государственных нужд с участием населения не проводились. Также отсутствует доступ к информации о градостроительной документации.

В суд с обжалованием решений актов органов государственной власти, которые постановили изъять земельный участок и снести дом, не обращались в связи с тем, что считаю это бессмысленным. На вопрос: «Если у вас был представитель, как Вы его нашли?», респонденты отметили, что посоветовали знакомые, родственники, друзья.

На вопрос: «Какой срок вам дали, чтобы вы покинули жилище?», респонденты отметили, что один год (1 респондент), остальные воздержались. Все респонденты отметили, что в государственные органы или СМИ не обращались.

По городу Душанбе опрос населения проводился в 4 районах столицы: И.Сомони – 12 человек, Фирдавси – 12 человек, Сино – 12 человек и Шохмансур – 14 человек. Всего 50 человек.

Средний возраст респондентов составляет от 25 до 65 лет. Образование респондентов в большинстве случаев высшее/ н/з высшее. Род занятий: работают или временно не работают Семейное положение: женаты/замужем Количество иждивенцев в семье: пенсионеры или несовершеннолетние дети. На вопрос «Как долго проживаете в этой местности?», респонденты отметили «от 2 до 10 лет».

В 37 случаях опрошенные респонденты были собственником жилого помещения в котором проживают. В 33 случаях из 50 респондентов отметили, что к ним не обращались с органов государственной власти с уведомлением об изъятии земли для общественных и государственных нужд. В остальных 17 случаях обращение было в устном порядке. Копия акта об изъятии земли не предоставлялась, представители местного органа государственной власти не показывали своего удостоверения. Причины, по которым дом должен быть снесён, а земельный участок изъят, также не разъяснялись.

Виды компенсации были предложены: земельный участок, компенсация или квартира в многоквартирном доме. Была возможность выбора вида компенсации. В большинстве случаях респонденты отметили, что довольны размером предложенной компенсации. Однако, иные расходы, возникшие в связи с переселением, не были возмещены. Пока разрешался спор жертв, они проживали в съемных квартирах. В 14 случаях как отметили респонденты, публичные/общественные слушания по вопросу изъятия земли или жилья для общественных и государственных нужд проводились. Как отметили респонденты, к сожалению, доступа к информации о градостроительной документации не имели.

Респонденты не всегда обращались в суды с обжалованием решений актов органов государственной власти, которые постановили изъять земельный участок и снести дом, , так считают это бессмысленным занятием.

II.2.Выводы:

Анализ практики вынужденных выселений показал:

Органы государственной власти в короткие сроки до предстоящего выселения/переселения проводят кампании по информированию граждан о планируемых мероприятиях. Однако этого времени недостаточно, что также нарушает право граждан на подготовку жалоб и заявлений в вышестоящие органы или в суд.

Отсутствует доступ к информации и о нормативно-правовых актах локального характера (положениях, инструкциях, правилах). А также об исчислении рыночной расценки начисления денежных компенсаций. Государственная оценка жилья производится ГУП «Нархгузор» по договору с исполнительными органами государственной власти на местах. Здесь стоит отметить, что в Градостроительном кодексе РТ предусматривается привлечение независимого оценщика (ст.80), однако на практике институт независимых оценщиков отсутствует.

Проблемой также являются вопросы самовольных построек. Граждане строят жилые дома без получения специальных разрешений компетентных органов на строительство (самовольные постройки). В результате это приводит к выселениям, зачастую без предоставления другого жилого помещения или земельного участка под строительство.

Ненадлежащий надзор за деятельностью строительных компаний в части выполнения обязательств по застройке территории, обеспечению граждан документами на право собственности приобретённого имущества.

Однако имеет место тенденция, что жилье, земля и имущественные активы рассматриваются как рыночные товары, а не как личное пространство, на которое он имеет право, требующие правовой защиты в первую очередь уязвимого населения и рассмотрения жилья в качестве общественного блага.

III.3 Рекомендации:

Индикаторы:

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

Визуализация: в виде диаграммы

- доля женщин, имеющий правовые гарантии (право) на землю/жилье, подверженных принудительному изъятию;

Визуализация: диаграмма Такая информация отсутствует.

- доля имплементированных рекомендаций Специального докладчика ООН по результатам мониторинга в соотношении с общим количеством рекомендаций в сфере улучшения механизмов реализации прав человека;

Визуализация: диаграмма. Прогресс.

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

Визуализация: диаграмма Всего оказывающая правовую услугу по республике: 2 НПО.

ОО «Независимый центр по защите прав человека», г. Душанбе и ОО «Ассоциация юристов Памира», г. Хорог.

**Рекомендации**

**11. Обеспечить косвенную защиту через другие права: Право на частную, домашнюю и семейную жизнь, а также личное пространство; Право на собственность; Свобода передвижения и проживания; Свобода от пыток и бесчеловечного и унижающего обращения; Права потребителей; Правила зонирования и др.**

**12. Создать единый ресурсный центр (информационный обмен, обучение, участие в законотворческой деятельности) при Правительстве Республики Таджикистан.**

**13. При массовых выселениях и/или переселениях создать единый штаб при Генеральной прокуратуре Республики Таджикистан с целью строгого надзора за соблюдением законности и соблюдения прав человека;**

**14. Сделать доступным и понятным Генеральный план городов и районов. Указать сроки и поочередность исполнения списка участков подлежащих сносу.**

**15. Проведение постоянного мониторинга практики вынужденных выселений УПЧ совместно с представителями гражданского общества.**

**16. Пересмотреть систему работы центров юридической помощи для жертв вынужденных выселений/переселений, в том числе по вопросам использования земельных участков.**

**17. Проведение обсуждений с населением проектов благоустройства, застройки территории на местах и о планах градостроительства, проведение общественных кампаний по наиболее актуальным вопросам возникающие в этой области.**

**18. Внедрение программы специального обучения работников правоохранительных органов по выявлению коррупционных правонарушений в жилищном и земельном секторе.**

**19. Проводить при центрах повышения квалификации регулярные образовательные мероприятия для адвокатов, должностных лиц судебных, правоохранительных органов, государственных органов, организаций и учреждений, которые вовлечены в процесс, связанный с вынужденным выселением и переселением из жилого помещения.**

**20. Обеспечить доступ собственников сносимого жилья к смете и объему расходов на строительство новостроек многоэтажных и многофункциональных жилых помещений до начала строительства в целях возможности устранения сокрытия застройщиком финансовых возможностей для обеспечения полной компенсации ущерба сносимого жилья. А также обеспечить доступ к строительной документации с учётом коммерческой тайны.**

**21. Обеспечить единообразную политику и стандарты органов нотариата по оформлению договоров о передаче жилых домов под снос и получение права собственности на квартиру в новостройке.**

**22. Законодательно гарантировать защиту от насильственного выселения, злоупотреблений и прочих угроз.**

**23. Координация доступа к информации и объектов сноса с целью защиты права выбора собственников сносимого жилья.**

**24. Законодательно предусмотреть ответственность юридических, физических и должностных лиц за создание искусственных обстоятельств и барьеров, могущих повлечь причинение морального вреда гражданам в связи с вынужденным выселением/переселением.**

**25. Разработать и принять Типовое либо Примерное Положение об общежитиях с целью урегулирования порядка предоставления жилой площади, закрепления прав и обязанностей проживающих в общежитии, обязанностей администрации общежития и др.**

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

Ш.1.Описание:

Постановлением Правительства Республики Таджикистан “Об утверждении Генерального плана города Худжанда” от 2 октября 2010 года № 479 утверждён Генеральный план города Худжанда до 2030 года. Реализация данного постановления возложена на исполнительный орган государственной власти города Худжанда и соответствующие министерства и ведомства республики. В рамках Генерального плана города Худжанда осуществлено выделение земельного участка согласно статьям 26 и 29 Земельного кодекса Республики Таджикистан.

 На основании данного Постановления Правительства Республики Таджикистан, Решением Председателя города Худжанд за №650 от 14 сентября 2015 года ООО “Хусноро-1” из земель проспекта Рахмона Набиева города Худжанд для строительства 12, 14 и 16-ти этажных жилых домов с торговыми центрами и спортивной площадкой для детей, постройжи жилого посёка на площади 15295 кв.м выделен участок земли со сроком землепользования на 49 лет с оформлением сертификата на право землепользования.

Ш.2.Кейс стади:

На отведённом земельном участке в июле 2015 года ООО “Ҳусноро-1” заключили договора с 32 собственниками жилых домов частного сектора, расположенных на улицах Рахмон Набиев, Фрунзе, Киров, Гулшан и Муродии Хучанди города Худжанд, о передаче жилых домов в собственность ООО «Хусноро-1» с условием приобретения права собственности на квартиры в новостройке. Одновременно, ООО «Хусноро-1» по данному договору берёт на себя обязательства оплатить все расходы собственников сносимых домов и временное проживание в арендном жилье до окончания строительства новостроек.

 Жилые дома были снесены в 2015 году, территория освобождена под строительные площадки, однако до настоящего времени строительство новостроек не начато. В течение двух лет проживание собственников снесённых жилых домов в арендном жилье оплачено ООО «Хусноро-1».

 Собственники снесённых жилых домов обратились за юридической помощью в Общественную организацию «Независимый центр по защите прав человека», дав согласие на публикацию в СМИ их историй. Юристами организации были изучены предоставленные договора и ответы от государственных органов по рассмотрению обращений граждан. От имени граждан поданы обращения в компетентные государственные органы для получения надлежащих ответов об фактах необоснованного сноса жилых домов граждан и оставления их в состоянии бездомности.

 19.07.2016 года обращение граждан, пострадавших от сноса их собственных жилых домов, из исполнительного аппарата Президента Республики Таджикистан направлено в Генеральную прокуратуру Республики Таджикистан для изучения. 27.07.2016 года поступило письмо, что обращение граждан из Генеральной прокуратуры РТ направлено Прокурору по Согдийской области.

 08.09.2016 года из Прокуратуры по Согдийской области направлено в Прокурору по городу Худжанд.

 15.08.2017 года поступил ответ от исполнительного органа государственной власти Согдийской области, в котором разъяснялось, что руководство ООО «Хусноро-1» берёт на себя обязательство завершить строительство новостроек до конца 2018 года.

Однако в сентябре 2017 года ООО «Хусноро-1» продало своё имущество и прекратил свою деятельность, объяснив, что не имеют средств на осуществление строительства.

На обращения собственников снесённых жилых домов в исполнительный орган государственной власти города Худжанда получают ответы с заверениями, что гражданам будет предоставлено компенсация за снос жилых домов.

В настоящее время граждане не могут оставаться на временном арендном жилище, так как нет оплаты за аренду и в тоже время у них нет другого места проживания.

 Граждане не могут вернуть себе право землепользования, так как их приусадебные участки по документам переданы в землепользование ООО «Хусноро-1».

До настоящего времени в исполнительный орган государственной власти города Худжанда взял на себя обязательство осуществления строительства объекта на основании заключения договора с фирмой застройщиком, а также предоставления оплаты за съёмное жильё.

Ш.3.Выводы:

Органы государственной власти в короткие сроки до предстоящего выселения/переселения проводят кампании по информированию граждан о планируемых мероприятиях. Однако этого времени недостаточно, что также нарушает право граждан на подготовку жалоб и заявлений в вышестоящие органы или в суд.

Отсутствует доступ к информации и о нормативно-правовых актах локального характера (положениях, инструкциях, правилах). А также об исчислении рыночной расценки начисления денежных компенсаций. Государственная оценка жилья производится ГУП «Нархгузор» по договору с исполнительными органами государственной власти на местах. Здесь стоит отметить, что в Градостроительном кодексе РТ предусматривается привлечение независимого оценщика (ст.80), однако на практике институт независимых оценщиков отсутствует.

1. Ст.7 Градостроительного Кодекса [↑](#footnote-ref-1)
2. Ст.63 Жилищного Кодекса [↑](#footnote-ref-2)
3. Ст.67 Жилищного Кодекса [↑](#footnote-ref-3)
4. Ст.8 Закона РТ «Об оценочной деятельности» [↑](#footnote-ref-4)
5. Ст.118 Жилищного Кодекса РТ [↑](#footnote-ref-5)
6. Ст.85 Градостроительного Кодекса [↑](#footnote-ref-6)
7. Министерству труда, миграции и занятости населения Республики Таджикистан совместно с Министерством финансов Республики Таджикистан в рамках средств, предусмотренных на эти цели в государственном бюджете Республики Таджикистан на 2017-2020 годы, поручено обеспечить выделение льготного кредита в размере 3000 (три тысячи) сомони каждой семье, единовременной материальной помощи в размере 100 (сто) сомони главе семьи и 50 (пятьдесят) сомони на каждого члена семьи экологических мигрантов через Государственный сберегательный банк Республики Таджикистан «Амонатбонк».

В случае отказа семей экологических мигрантов от переселения, льготный кредит и единовременная материальная помощь им не выплачивается. [↑](#footnote-ref-7)
8. <https://news.tj/ru/news/tajikistan/society/20160921/231083> [↑](#footnote-ref-8)