**Отчет по проведенному исследованию по праву на достаточное жилище в Республике Узбекистан**

**Введение**

Сейчас в Узбекистане никого не удивить сносом домов, так как началась своеобразная реновация столицы, что коснулась многих людей. На сегодняшний день в нашей стране строительные и реконструкционные работы увеличились в связи с физическим и моральным износом построек, власти вынуждены сносить существующие жилые и промышленные здания.

Обычно причиной, по которой начинаются грандиозные проекты, по перестройке в городах Узбекистана в официальных СМИ объясняются обветшалостью жилого фонда, повышением уровня благосостояния граждан и модернизацией наших городов. Так, во всяком случае, начиналась программа модернизации и строительства Ташкентского Сити и центров в Бухаре, Самарканде, Хиве…

Государство от имени своих представителей в лице хокимов проводит масштабные перестройки, зачатую сначала сносы и затем возведение новых кварталов в городах, абсолютно не считаясь с последствиями для жителей, окружающей природы и экосистемы предпринимательства и социальной сферы. Ведь такие важные решения для городов принимаются без предварительно обсуждения с жителями, не просчитав варианты их устройства, и это на сегодня по мнению многих аналитиков и правозащитников, одна из главных проблем, влияющих на стабильность в обществе и доверие граждан к власти.

Такого рода проблем в области обеспечения права на достаточное жилища существует и в других странах Центральной Азии. В связи с этим, Центрально Азиатской сеть по праву на достаточное жилище провело исследование в области права на достаточное жилище во всех странах Центральной Азии для выявления законодательных и институциональных проблем. Исследование было проведено членами Сети в Республике Узбекистан на основе (1) анализа действующего законодательства, (2) стандартно принятых Сетью опроса и (3) дискуссий в фокус группах. По итогам анализа исследования приведены ряд рекомендаций для совершенствования работы по гарантии и обеспечения права на достаточное жилище.

**Законодательная основа**

Законодательная база в Республике Узбекистан обеспечивает доступ к праву на достаточное жилище и данное право закреплено в основных законодательных актах страны, также в подзаконных актах.

*Конституция РУз*. Основной закон Узбекистана не раз подтверждает гарантию частной собственности граждан. К примеру, следующие статьи провозглашают данное право, а также запрещают незаконное изъятие частной собственности граждан и предпринимателей: гарантия прав человека (ст.19-20, 43, 45, 48), неприкосновенность жилища (ст.27, 36, 53-54) и права на обжалование решений (ст.44). Однако, Конституция РУз также провозглашает, что земля не является частной собственностью, что само по себе не гарантирует собственность и служит незаконным сносам (ст.55).

*Гражданский кодекс РУз.* Кодекс определяет рамки собственности и правовые отношения между государственными органами и собственниками жилья. Более того, Кодекс определяет отношения между гражданами и предпринимателями, в частности в процессе приобретения частного жилья и обеспечения компенсаций за переселение. К примеру: способы защиты гражданских прав (ст.10-11, 13), отмена решений и признание их недействительным (ст.12), возмещение убытков (ст.14-15), неприкосновенность частной собственности (ст.166-169), случаи прекращения частной собственности (ст.197, 199, 206, 231, 233), компенсационные нормы (ст.205, 1021-1022). Однако, несмотря на данные законодательные положения, исследование показало, что собственники жилья не получают достаточной компенсации, а зачастую и вообще не получают никакой компенсации.

*Жилищный кодекс РУз.* Следующие статьи регулируют правоотношения в области жилищного права: стандарты жилищного помещения для собственников жилья (ст.27, 42) и регулирование строительства жилищных комплексов (ст.28). Однако, считается, что данные нормы недостаточно работают и регулируют право на доступное жилище в Узбекистане, что должны быть усилены в процессе принятия новой версии Жилищного кодекса РУз.

*Земельный кодекс РУз.* Данный кодекс служит как дополнение к основным сводам правил обеспечению права на достойное жилище, и служит для определения правоотношений связанные с земельными участками, так ка земля принадлежит только государству. Кодекс содержит такие нормы как процесс перехода права владения и пользования (ст.22, 33), плата за землю (ст.28), процесс и случаи, в которых можно изымать земельный участок (ст.37) и процесс разрешения земельных споров (ст.89-90).

Существует ряд законодательных актов, которые в дополнение к основным законам регулируют правоотношения, связанные с собственностью и сносами. К примеру, есть целый закон о защите собственности. Закон «*О защите частной собственности и гарантиях прав собственников*» от 24 сентября 2012 года как раз-таки определяет гарантии прав собственников (ст.5-7), гарантирует невмешательство в частную собственность владельца (ст.12, 13), определяет компенсационные нормы (ст.14) и механизмы защиты права собственности (ст.15). Однако, данный закон допускает легальное изъятие земельного участка (снос в том числе), где предварительное согласование с собственником жилья является обязательным (ст.19).

*Нормативно-правовые акты*. Как известно, в Узбекистане на сегодняшний день одну из «головных болей» занимает именно вопрос компенсации за изъятие земельных участков и не соразмерное убытку компенсация, или вовсе отсутствие компенсации собственникам жилья. Эти вопросы зачастую решаются на уровне политических актов, таких как постановлениями Кабинета Министров или Указами Президента РУз. Так, Указ Президента *«О мерах по кардинальному улучшению инвестиционного климата в Республике Узбекистан» от 1 августа 2018 года №УП-*5495 приводит случае, когда изъятие земельных участков для государственных и общественных нужд допускается, и компенсация за такое изъятие лежит на внебюджетные средства. *Положение о порядке возмещения убытков гражданам и юридическим лицам в связи с изъятием земельных участков для государственных и общественных нужд, утвержденное постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 29 мая 2006 года № 97* определяет меры компенсации в денежном эквиваленте или же в виде иного соразмерного жилья (п.3, 8, 14). Также, данное положение определяет случаи, когда возможен снос (п.18). Обязанность компенсационных норм и предоставление соразмерного жилья для собственников жилья, чьи дома попали под снос определяется также в Постановлении *Пленума Верховного суда РУз «О судебной практике по жилищным спорам» от 2006 года* (п.3, 8).

Кроме этого, Указом Президента Республики Узбекистан «О дополнительных мерах по социальной поддержке граждан и проведении разовой общегосударственной акции по признанию права собственности на самовольные построенные жилые помещения» от 20.04.2018г., а также, его же распоряжением «О дополнительных мерах по безусловному обеспечению гарантий имущественных прав граждан и субъектов предпринимательства» от 05.08.2019 г., предусмотрено установление конкретных источников возмещения вреда, в случаях причинения вреда в результате неправомерного решения должностного лица — взыскание с этих должностных лиц в порядке регресса; разработаны конкретные предложений по принятию мер ответственности к виновным должностным лицам и дальнейшему совершенствованию норм законодательства и т.д.

Несмотря на сильную законодательную базу, в Узбекистане все еще происходят массовое изъятие земельных участков под предлогами для государственных и/или общественных нужд без предварительного согласования с собственниками жилья и достойной компенсацией.

**Основные результаты проведенного опроса**

В период с июля по август 2019 года был проведен онлайн-опрос среди семей, чья собственность была изъята для строительства многоквартирных жилых домов. Данное строительство было заранее утверждено местными органами власти. В опросе приняли около 963 собственников жилья со всех регионов страны и около 417 предпринимателей, чье имущество было незаконно изъято или же не выплачены компенсации по изъятию собственности.

Все участники опроса единогласно озвучили вопрос компенсации, которая была снижена либо вовсе отсутствовала. 70% участников указали на невыплату компенсационных норм. Опрос показал следующие тенденции:

1. Застройщики имеют все необходимые разрешительные документы на строительство новых объектов на месте уже имеющегося строения.
2. Местные органы власти выступают официальными лицами в переговорах. В данном случае зачастую застройщики не имеют полный пакет разрешительных документов на строительство. Так, в *Мирзо-Улугбекском районе города Ташкента вовсе отсутствовали юридические адреса застройщиков и не было получено ни одного ответа на многочисленные запросы собственников жилья*. Данный факт также был выявлен ННО «Бухарский гуманитарно-правовой центр» в 2019 году, где застройщики показывали «гарантийные письма» от местных органов власти разрешающим снос и строительство нового сооружения. Тщательный анализ этого вопроса показал, что данные письма не имеют никакой юридической силы и не могут служить правовой основой для изъятия собственности.
3. Застройщики предлагают компенсацию, которая состоит из (1) денежных средства или (2) жилья в строящемся доме («под котлован»). В первом случае зачастую компенсация ниже рыночной стоимости сносимого жилья; во втором случае застройщики не предоставляют никакой юридический документ, который бы гарантировал жилье после завершения строительства.
4. Застройщики предлагают компенсационные нормы, однако не выплачивают вовремя или вовсе не выплачивают.

Анализ говорит о том, что собственники жилья не защищены законом, и застройщики зачастую получают законные основания для сноса. Более того, коррупционные схемы получения разрешительных документов не позволяют собственникам жилья добиться справедливого судебного разбирательства.

В компенсационных нормах же, зачастую строительные компании имеют сеть оценочных компаний, которые проводят оценку имущества по заниженным ценам, что напрямую влияет на сумму компенсации.

**Дискуссии в фокус группах**

Дискуссии в фокус группах были проведены в 5 регионах Узбекистана: Республика Каракалпакстан, Бухарская, Ферганская и Хорезмская области и город Ташкент. В ходе дискуссий было выявлено следующие проблемы как на законодательном, так и в институциональном уровнях:

* коррупционная схема в получении разрешительных документов на строительство
* выплата компенсаций. В данном случае было высказано несколько тенденций: (1) заниженная компенсация, (2) частичная выплата компенсационной суммы, (3) не выплата компенсационной суммы. Только несколько людей указали на то, что были довольны компенсацией и они были выплачены с задержкой.
* сносимое жилье зачастую было изъято для общественных нужд либо для строительства элитных домов, что указывало на темное вовлечение местных органов власти
* массовые сносы происходили даже в тех регионах, чьи территории подпадали под такие государственные программы как «Обод Кишлок» и «Обод Махалла». В данном случае собственники жаловались на не выплату компенсационных выплат.
* некомпетентность судебной власти и правоохранительных органов в защите прав собственников жилья, что подрывает доверите к органам правосудия
* правовая неграмотность населения

Вот примеры из дискуссий в фокус группах:[[1]](#footnote-1)

**Заключение и рекомендации по дальнейшей работе**

Делая итог, можно предложить следующие рекомендации:

**Реформы на институциональном уровне.** В данном случае необходимо предпринять следующие шаги для защиты прав собственников жилья:

* необходимо создать механизм работы с гражданами по вопросам сноса;
* проводить периодические консультации с собственниками жилья в процессе обсуждения проектов как государственного, так и локального предназначения, включая бизнес проекты, под которые нужна уже занятая земля;
* усилить работу с институтами гражданского общества по мониторингу выплат компенсаций и разрешения вопросов по жилищным спорам;
* обеспечить независимость судебной системы для установления верховенства права, предотвращению коррупции и незаконных сносов.

**Реформы на законодательном уровне**.

 Необходимо принять следующие законодательные акты для разрешения проблемы с незаконными сносами и не выплатами компенсации собственникам жилья:

* «Закон о реновации», который бы однозначно встал на сторону горожан, их интересов;
* Необходим утвержденный Генеральный план городов с последующим его обнародованием. Таким образом, не будет беспредела, и граждане и местные органы власти будут четко знать, где можно, а где нельзя отбирать земля для государственных и общественных нужд;
* Отменить институт прописки, как акт противоречащий Конституции Республики Узбекистан который, зачастую, определяет круг лиц, могущих впоследствии потребовать компенсацию. Это нормализует, оздоровит рынок, уберет искусственные преграды, созданные в угоду коммерсантам. Более того, это обеспечит гарантию свободного передвижения внутри страны самих же граждан.

**Рекомендация для собственников жилья, чья собственность подпадает под снос**:

требовать следующие документы от застройщиков и органов местной власти для удостоверения правомерности сносов:

* Решение хокима района (города) об изъятии и сносе строений, жилый домов с указанием дислокации (на фирменном бланке с изображением государственного герба, за подписью хокима и с гербовой печатью хокимията);
* Заключение комиссии по определению размера возмещения и вида компенсации во главе с заместителем хокима района (города);
* Предоставить следующие виды компенсации:
* предоставление гражданам в собственность другого равноценного благоустроенного жилого помещения площадью не ниже социальной нормы площади жилья и выплата стоимости насаждений (если сносятся и насаждения);
* выплата гражданам рыночной стоимости сносимых жилого дома, иных строений, сооружений и насаждений, а также возмещение убытков, причиненных собственникам в связи с изъятием земельного участка;
* предоставление гражданам земельного участка для индивидуального жилищного строительства в пределах установленной нормы с предоставлением временного жилья на условиях договора найма на период освоения земельного участка сроком до двух лет с возмещением в полном объеме рыночной стоимости сносимых домов (квартир), строений, сооружений и насаждений, а также убытков, причиненных собственникам в связи с изъятием земельного участка;
* возмещение в полном объеме убытков, причиненных изъятием земельного участка для государственных или общественных нужд;
* перенос и восстановление на новом месте подлежащих сносу жилых домов, строений и сооружений, принадлежащих гражданам и юридическим лицам, а также возмещение убытков, причиненных собственникам в связи с изъятием земельного участка;
* сооружение на новом месте жилых домов, строений и передача в собственность гражданам и юридическим лицам, а также возмещение убытков, причиненных собственникам в связи с изъятием земельного участка.
1. [↑](#footnote-ref-1)