

**ЕДИНЫЙ ДОКЛАД СТРАН ЦА**

**ПО СОБЛЮДЕНИЮ ПРАВ ЧЕЛОВЕКА ПРИ**

**ИЗЪЯТИИ ЖИЛЬЯ ДЛЯ**

**ОБЩЕСТВЕННЫХ И ГОСУДАРСТВЕННЫХ НУЖД**

***(ДОКЛАД №1, СЕТЬ ЦА по “ПДЖ”)***

**2020 г**

**Аннотация**

В докладе рассматриваются законодательные основы и правоприменительная практика 4-х стран Центральной Азии (Казахстан, Кыргызстан, Таджикистан и Узбекистан) в вопросах, связанных с принудительным выселением и изъятием жилья для общественных и государственных нужд. Доклад объединяет результаты исследований 4-х стран ЦА и является первой публикацией в Центрально-Азиатском регионе в вопросах выселения и изъятия жилья. Данные вопросы рассмотрены в контексте соответствия международным нормам в отдельных трех стадиях: до выселения, во время выселения и после выселения. Анализ соответствия законодательств и практики стран ЦА международной норме проводился на основе набора "Основных принципов и руководящих указаний, касающихся выселений и перемещений по соображениям развития", который в 2006 году был представлен специальным докладчиком по вопросу о достаточном жилище г-ном Милун Котари Совету по правам человека.[[1]](#footnote-1)

Эти руководящие указания нацелены на то, чтобы помочь государствам в разработке политики и законодательства, ппрепятствующих принудительным выселениям на национальном уровне. Таким образом, данный доклад помогает получить ответ на вопрос: насколько страны ЦА, при реализации жилищного права граждан в ходе изъятии жилья, руководствовались основными принципами и руководящими указаниями Спец докладчика ООН.

Данный доклад не претендует ни на полное рассмотрение всех аспектов поставленной проблемы, ни на научную доказательность. Доклад интересен тем, что исследователи обнаружили новые свидетельства к предмету исследования, подтвердили свои гипотезы, которые у них были изначально, до его написания.

Публикация демонстрирует практичность и уникальный опыт совместного исследования правозащитных НКО, членов Сети Центральной Азии по Праву на достаточное жилище[[2]](#footnote-2). Авторы надеются, что данное издание сделает вклад в реализацию прав человека на достаточное жилище в странах ЦА и будет полезно тем, кто заинтересован в предупреждении принудительного выселения и изъятии жилья.

**ВЫРАЖЕНИЕ БЛАГОДАРНОСТИ**

Члены Сети Центральной Азии по «Праву на достаточное жилище» выражают благодарность всем партнерам, благодаря усилиям и поддержке, которых стала возможной публикация данного доклада. Авторы говорят спасибо тем, кто был открыт и поделился личными “живыми“ историями.

В докладе были использованы результаты исследований по принудительному выселению и изъятию жилья для общественных и государственных нужд, проведенных в четырех странах Центральной Азии: Казахстан, Кыргызстан, Узбекистан, Таджикистан. Несмотря на единство методологии, исследования в каждой стране проводились независимо силами местных НКО и членами сети ЦА «Право на достаточное жилище». В Казахстане, Кыргызстане и Узбекистане работы были проведены в рамках проекта “Укрепим право на жилье” при финансовой поддержке USAID\АРГО программы: «Партнерство для инноваций – P4I». Исследование в Таджикистане осуществлено благодаря поддержке Института “Открытое общество» Фонда Содействия в Таджикистане.

Формирование единого доклада и его публикация стали возможны при финансовом содействии Фонда “Сорос -  Кыргызстан”, Евразийской программы Фондов Открытого общества, УВКПЧООН.

Отдельная благодарность за сотрудничество, открытость мнений и предоставление кейсов выражается участникам фокус – дискуссионных групп, жителям пилотных сообществ Центральной Азии за согласие быть участниками исследований, на основе которых формировался данный доклад.

   

## *С огромным признанием,*

*Давлатова Шоир, координатор Сети ЦА “Право на достаточное жилище”,  
ОО “Независимый центр по защите прав человека” (Таджикистан).*

*Члены сети НКО:   
ОФ “Фонд за парламентаризм в Казахстане” (Казахстан)  
ОО “Гуманитарный правовой центр (Узбекистан)  
ОО “Институт демократии и прав человека” (Узбекистан)  
ОО “Хукукшиносон” (Таджикистан)  
ОО “Ассоциация юристов Памира” (Таджикистан)**ОФ “Наше право” (Кыргызстан)  
Ошский филиал ОО “МЦ Интербилим”(Кыргызстан)*

**Авторы - Составители доклада:**   
*Алишер Кожагулов, член сети ЦА по «ПДЖ» Казахстан  
Гульгакы Мамасалиева, член сети ЦАпо «ПДЖ» Кыргызстан  
Идаят Токташ, эксперт по международному праву Кыргызстан*

**СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ**

|  |  |
| --- | --- |
| **АК** | Административный кодекс |
| **БДИЧП** | Бюро по демократическим институтам и правам человека |
| **ВС РК** | Верховный суд Республики Казахстан |
| **ГБАО** | Го́рно-Бадахша́нская автоно́мная о́бласть |
| **ГГЮП** | Государственная гарантированная юридическая помощь |
| **ГК** | Гражданский кодекс |
| **ЖК** | Жогорку Кенеш |
| **ЗК КР** | Земельный кодекс Кыргызской Республики |
| **КНБ** | Комитет Национальной Безопасности |
| **КР** | Кыргызская Республика |
| **КЛДП** | Комитет ООН по ликвидации всех форм расовой дискриминации |
| **КЭСКП**  **МПЭСКП НКО**  **ННО** | Комитет ООН по экономическим, социальным и культурным правам  Международный Пакт об экономических, социальных и культурных правах  Некоммерческая организация  Некоммерческая организация (в Узбекистане) |
| **НПА** | Нормативный правовой акт |
| **ООН** | Организацияя Объединенных Наций |
| **ООО** | Общество с ограниченной ответственностью |
| **ОФ** | Общественный Фонд |
| **ПДЖ** | Право на достаточное жилище |
| **РК** | Республика Казахстан |
| **РТ** | Республика Таджикистан |
| **РУз** | Республика Узбекистан |
| **СМИ** | Средства массовой информации |
| **УВД** | Управление внутренних дел |
| **УПО** | Универсальный периодический обзор |
| **ФГД** | Фокус групповая дискуссия |
| **ЦА** | Центральная Азия |
| **ICHRP** | Независимый центр по защите прав человека |
| **USAID** | Агентство США по международному развитию |
|  |  |

**ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ**

* ***Принудительное выселение***

Принудительные выселения - это «постоянное или временное выселение отдельных лиц, семей и (или) общин из домов и (или) с их земель против их воли, без предоставления надлежащей правовой или иной защиты или без обеспечения доступа к такой защите»[[3]](#footnote-3).

* ***Изъятие (выкуп) жилья для общественных и государственных нужд***

*О*тчуждение имущества для государственных или общественных нужд - **изъятие** принадлежащего физическим лицам или негосударственным юридическим лицам земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных и общественных нужд в исключительных случаях, предусмотренных законодательством стран, при условии равноценного возмещения и заключения двухстороннего договора.[[4]](#footnote-4) Принудительные выселения уже давно признаны грубым нарушением прав человека.

* ***Перемещенное лицо***

Перемещенное лицо - это лицо, которое в результате действия властей было выслано из страны своего гражданства или прежнего места жительства или которое было вынуждено покинуть их по религиозным, политическим и другим причинам[[5]](#footnote-5).

* ***Право на достаточное жилище***

Достаточное жилище было признано в качестве права на достаточный жизненный уровень во Всеобщей декларации прав человека 1948 года и в Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах 1966 года.

Право на достаточное жилище предусматривает возможность пользоваться определенными правами. Эти права включают в себя:

* Гарантированность проживания;
* Реституцию жилья, земли и имущества;
* Равный и недискриминационный доступ к достаточному жилищу;
* Участие в принятии решений по связанным с жилищем вопросам на национальном и общинном уровнях.

Право на достаточное жилище предполагает наличие свобод. Эти свободы включают в себя:

* Защиту **от принудительных выселений** и произвольного разрушения и уничтожения дома человека;
* Право быть свободным от произвольного вторжения в жилище, частную и семейную жизнь человека;
* Право выбирать место своего жительства, определять, где жить человеку, и свободу передвижения.

Международные нормы прав человека и, связанные с ним стандарты, предусматривают запрет на необоснованные **принудительные выселения** по любым соображениям.

Республика Казахстан, Кыргызская Республика, Республика Таджикистан и Республика Узбекистан являются государствами – участниками Организации Объединенных Наций, поэтому, в соответствии с Уставом ООН и Всеобщей декларацией прав человека, каждое государство обязано поощрять всеобщее уважение и соблюдение прав и свобод человека, в том числе права на достаточное жилище и права на защиту от принудительных выселений.

Обязательства государств приобрели дополнительное содержание и юридическую силу прав человека согласно международному праву с того времени, когда государство ратифицировало основополагающие Международные пакты по правам человека.

Оглавление

[**Аннотация** 2](#_Toc48256031)

[**ВЫРАЖЕНИЕ БЛАГОДАРНОСТИ** 3](#_Toc48256032)

[**СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ** 4](#_Toc48256033)

[**ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ** 5](#_Toc48256034)

[**ВВЕДЕНИЕ** 8](#_Toc48256035)

[**ГЛАВА I. ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО СТРАН ЦА ПО УКРЕПЛЕНИЮ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА** 12](#_Toc48256036)

[***1.1.*** ***Обзор Конституций Стран Центральной Азии*** 12](#_Toc48256037)

[**1.2.** ***Сравнительный анализ Конституций стран Центральной Азии*** 16](#_Toc48256038)

[**ГЛАВА II. Соответствие национального законодательства и правоприменительной практики стран ЦА международным нормам изъятия (выкупа) жилья ДО ВЫСЕЛЕНИЯ** 17](#_Toc48256039)

[***Краткое резюме Главы II*** 17](#_Toc48256040)

[***2.1.*** ***Надлежащее уведомление жителей о предстоящем выселении и изъятии жилья*** 17](#_Toc48256041)

[*2.2.* ***Участие жителей в обсуждении оснований изъятия жилья*** 22](#_Toc48256042)

[***Выводы по Главе II*** 31](#_Toc48256043)

[**ГЛАВА III. Соответствие национального законодательства и правоприменительной практики стран ЦА международным нормам изъятия (выкупа) жилья ВО ВРЕМЯ ВЫСЕЛЕНИЯ** 32](#_Toc48256044)

[***Краткое резюме Главы III*** 32](#_Toc48256045)

[***3.1. Практика предоставления компенсаций в странах ЦА*** 33](#_Toc48256046)

[***3.2. Процедуры защиты и случаи оспаривания в суде*** 39](#_Toc48256047)

[***3.3. Процесс выселения*** 43](#_Toc48256048)

[***Выводы по Главе III*** 46](#_Toc48256049)

[**ГЛАВА IV. Соответствие национального законодательства и правоприменительной практики стран ЦА международным нормам изъятия (выкупа) жилья ПОСЛЕ ВЫСЕЛЕНИЯ** 47](#_Toc48256050)

[***Краткое резюме Главы IV*** 47](#_Toc48256051)

[***4.1. Альтернативное жилье и условия в новом месте проживания*** 47](#_Toc48256052)

[***4.2. Адвокация проблем населения на местном и международном уровне*** 56](#_Toc48256053)

[***4.3. Случаи изъятия жилья в странах ЦА при COVID-19*** 61](#_Toc48256054)

[***Выводы по Главе IV*** 63](#_Toc48256055)

[**ЗАКЛЮЧЕНИЕ** 65](#_Toc48256056)

[***Выводы*** 65](#_Toc48256057)

[***Рекомендации*** 68](#_Toc48256058)

[***ПРИЛОЖЕНИЯ*** 70](#_Toc48256059)

[***Список использованной литературы:*** 70](#_Toc48256060)

**ВВЕДЕНИЕ**

Согласно Международному пакту об экономических, социальных и культурных правах признается право каждого человека на жилище. В мире насчитывается примерно 100 миллионов человек, которые не имеют крыши над головой. Еще 1,6 млрд человек во всем мире живут в неприемлемых условиях. Ежегодно около 15 млн граждан подвергаются принудительному выселению.[[6]](#footnote-6)

В странах Центрально Азии проблемы выселения и изъятия жилья являютс одним из актуальных. За последние годы, власти стран Центральной Азии предприняли определенные позитивные шаги в сфере обеспечения права на достаточное жилище с целью сокращения внутреннего перемещения и доступа к соразмерному жилью и взяли на себя обязательства продолжать работу в этой сфере.

*Например,*

**В Казахстане** в 2006 году вышло нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан “О некоторых вопросах применения судами законодательства о принудительном отчуждении земельных участков для государственных нужд”. Так, Верховный Суд поясняет, что судам нужно руководствоваться Конституцией РК, отчуждать имущество только в исключительных случаях и недопущения принудительных выселений до предоставления компенсации.

**В Кыргызстане** при институте Омбудсмена КР создана рабочая группа по праву на достаточное жилище, которая разработала проект Положения “О порядке изъятия жилья для общественных нужд” и продвигает его на уровне Правительства КР. Действующие Жилищный и Земельный Кодекс страны не регламентируют порядок изъятия жилья и нормы по участию общественности.

**В Таджикистане**, кроме закрепленного законодательно права на достаточное жилище, в 2019 году Президентом страны Эмомали Рахмон был издан указ о создании рабочей группы по разработке проекта нового Жилищного кодекса при Исполнительном Аппарате Президента Республики Таджикистан. Нормы по изъятию жилья вошли в проект данного указа отдельной главой. На данное время рабочая группа находится на стадии завершения разработки проекта Жилищного Кодекса РТ.

**В Узбекистане**, наряду с Конституционным закреплением права на жилье и наличия, Жилищного Кодекса, по инициативе Президента страны изданы указ «О дополнительных мерах по социальной поддержке граждан и проведении разовой общегосударственной акции по признанию права собственности на самовольные построенные жилые помещения» от 20.04.2018 г., распоряжение «О дополнительных мерах по безусловному обеспечению гарантий имущественных прав граждан и субъектов предпринимательства» от 03.08.2019 г., постановление кабинета министров Республики Узбекистан “О дополнительных мерах по совершенствованию порядка проведения предоставления компенсаций по изъятию и предоставления земельных участков и обеспечению гарантии прав собственности физических и юридических лиц” от 16 ноября 2019 г.

Страны Центральной Азии, являясь полноправными членами Международных организаций и, оставаясь приверженными основополагающим принципам международного права, ратифицировали около ста конвенций и договоров в сфере прав человека. Странами приняты меры по имплементации их в национальное законодательство, где закреплены основные требования по обеспечению прав граждан, в том числе и право на жилье. Так, Конституции стран Центральной Азии запрещают незаконное лишение человека жилища, а также незаконное вторжение в жилище. Законодательство устанавливает, что при осуществлении градостроительной деятельности, каждый гражданин имеет право на благоприятную среду жизнедеятельности, а изъятие жилищной собственности может осуществляться только через суд и по исключительным основаниям при условии равнозначного возмещения убытка.

Вместе с тем, существуют и ряд серьезных проблем с реализацией указанных положительных инициатив со стороны Правительств и институтов государств различного уровня. Например, почти во всех странах Центральной Азии национальное законодательство полноправно не реализует право граждан на жилище в том числе и при изъятии жилья в целях развития. Так, краткое описание ситуаций стран показывает следующее:

 **Казахстан**

Законодательство Казахстана не имеет необходимого по международным стандартам юридического оформления запрета принудительных выселений и защиты от принудительных выселений. В законодательстве страны отсутствуют такие понятия как: «принудительное выселение», «право не подвергаться принудительному выселению», «право на защиту от принудительного выселения» «запрещение принудительных выселений» и другие. В противоречие международному праву в законодательстве РК присутствуют нормы принудительного выселения без предоставления альтернативного жилья. Отсутствуют меры привлечения к ответственности лиц, допустивших нарушения при осуществлении выселений. Наличие большого количества государственных органов (акимат, комитет по земельным ресурсам, управление архитектуры и градостроительства и другие) приводит к отсутствию общей достоверной статистики о принудительных выселениях в стране.

 **Кыргызстан**

В период с 2010 года по настоящее время на юге Кыргызской Республики неоднократно имели место быть изъятия жилья со стороны местной власти для общественных нужд. В результате практики изъятия по Кыргызстану были нарушены права и/или интересы более пятисот граждан, преимущественное большинство из которых принадлежит этническим меньшинствам. И во всех случаях, кроме одного, денежная компенсация взамен изымаемого жилья оказалась вдвое ниже рыночной стоимости. После изъятия жилья некоторые семьи, согласно отчету ОО «Интербилим», попали за черту бедности и являются активными перемещенными лицами. В Кыргызстане отсутствуют нормы, регулирующие порядок выселения и изъятия жилья, отсутствие таких регулятивных и процедурных норм на практике приводит к грубым нарушениям прав человека. Однако, следует отметить, что в практике имеют место быть случаи, когда местным НКО, совместно с представителями сообщества, удается увеличить денежные компенсации граждан взамен изымаемого жилья.

 **Таджикистан**

Законодательство Таджикистана не раскрывает понятие выселения граждан «для государственных и общественных нужд», приводящее к внутреннему перемещению. Также, не предусмотрены гарантии защиты прав граждан в случаях выселения, не разработаны нормы о приоритетности интересов собственников жилья перед другими. На практике это приводит к случаям массовых внутренних перемещений с нарушениями прав граждан-собственников жилья. Одной из гарантий защиты прав граждан в случаях принудительного выселения является доступ к информации о планах градостроительства и связанных с ним сносе/выселениях. Законодатель гарантирует предоставление равноценного жилого помещения взамен сносимого. К сожалению, проблема принудительного выселения в Таджикистане стала актуальной за последние пять лет и требует серьезного внимания лиц, принимающих решение.

 **Узбекистан**

Несмотря на значительное правовое обеспечение вопросов сноса и компенсаций за снесенное жилье, в стране существует ряд проблем, связанных с реализацией законодательных актов. Это зачастую ведет к конфликтам с гражданами и длительным судебным разбирательствам между собственниками сносимого жилья, их родственниками, постоянно проживающими с ними людьми и государственными органами, принимающими решения об изъятии земельных участков и сносе расположенных там строений. Присутствуют случаи, когда жители не могут годами получить – денежную компенсацию взамен изымаемого жилья и попадают в категорию бездомных, вынуждены снимать временное жилье до завершения нового жилья. Количество граждан, чьи права были нарушены в стране насчитывается тысячами.

Учитывая существующие проблемы, связанные с принудительным изъятием и низкой денежной компенсацией взамен изымаемой собственности, члены сети ЦА “Право на достаточное жилище” в 2019 году сформировали гипотезы и провели исследование в Казахстане, Кыргызстане, Таджикистане и Узбекистане.

**Цели исследований в странах ЦА были направлены на сбор информации в пределах следующих гипотез, выдвинутые членами Сети ЦА, экспертами по праву на достаточное жилище:**

1. Из года в год, количество случаев принудительного изъятия жилья по сравнению с отчуждением жилищного имущества на основе обоюдного согласия, постоянно увеличивается. Компенсации, возмещенные в счет изымаемого имущества со стороны власти, не соразмерны с его рыночной стоимостью и не релевантны ситуации изъятия.
2. Группы лиц в ЦА, затронутые процессом выселения и перемещения по соображениям развития, подвергаются принудительному изъятию и не могут самостоятельно восстановить свои права на достаточное жилище.
3. Проблемы жителей, подверженных принудительному изъятию не включены в отчеты Правительств и Омбудсмена и, соответственно для лиц, принимающих решения, данные проблемы не видны. Лица, принимающие решения, уверены, что снос жилья и реконструкция городов являются общественными нуждами и крайней мерой по организации городских пространств. Компенсации, выплаченные жителям, по мнению представителей власти соразмерны и адекватны, соответствуют рыночной стоимости.
4. Нет достаточных аргументов и доказательной базы по убеждению Правительств стран с целью улучшения политики изъятия жилья для государственных и общественных нужд и предупреждения принудительного выселения.
5. В целом, практика и политика изъятия жилья для государственных нужд в странах ЦА не соответствует международным нормам. Рекомендации Комитета ООН для исследуемых стран в сфере права на достаточное жилище не выполняются должным образом.

Результаты всех четырех становых исследований проанализированы и объединены в единый доклад.

**ЦЕЛИ ДОКЛАДА**

1. Объединить результаты исследований 4-х стран Центральной Азии о реализации прав человека в условиях выселения и изъятия жилья для государственных и общественных нужд в единый региональный доклад.
2. На основе исследований стран ЦА провести сравнительный анализ и дать обзор законодательной основы и правоприменительной практики выселения и изъятия жилья в разрезе 4-х стран, согласно международным рекомендациям в стадиях: до, при- и после выселения.
3. Изложить основные рекомендации по улучшению прав человека на достаточное жилище в вопросах выселения и изъятия жилья и вынужденного переселения, а также в вопросах предупреждения принудительного изъятия в целом для региона ЦА.

**ГЛАВА I. ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО СТРАН ЦА ПО УКРЕПЛЕНИЮ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА**

Правовые основы в сфере вопросов принудительного выселения и изъятия жилья, а также прав на достаточное жилище в каждой из стран ЦА базируются на:

* Конституции страны
* Законах страны
* Подзаконных нормативно – правовых актах

В Главе № 1 приведен обзор и сравнительный анализ Конституций четырех среднеазиатских стран. Список законов и нормативно – правовых актов, регулирующих вопросы выселения и принудительного изъятия жилья вынесены в приложения к докладу.

# ***Обзор Конституций Стран Центральной Азии***

Основной закон - Конституция каждой из четырех стран должна гарантировать неприкосновенность жилья, а также в ней должны быть заложены механизмы предупреждения принудительного изъятия жилья. приведены Основные положения Конституций стран Центральной Азии, декларирующие и регулирующие неприкосновенность собственности, в том числе жилья представлены в данном разделе.

 **Казахстан**

Конституция Республики Казахстан[[7]](#footnote-7)

**Статья 25**

1. Жилище [неприкосновенно](https://online.zakon.kz/document/?doc_id=31575252#sub_id=1490000). Не допускается лишение жилища, иначе как по решению суда. Проникновение в жилище, производство его осмотра и обыска допускаются лишь в случаях и в порядке, установленных [законом](https://online.zakon.kz/document/?doc_id=31575852#sub_id=2520000).

2. В Республике Казахстан создаются условия для обеспечения граждан жильем. Указанным в законе категориям граждан, нуждающимся в жилье, оно предоставляется за доступную плату из государственных жилищных фондов в соответствии с установленными [законом](https://online.zakon.kz/document/?doc_id=1007658#sub_id=670000) нормами.

**Статья 26**

1. Граждане Республики Казахстан могут иметь в частной собственности любое законно приобретенное имущество.

*Смотрите также.:* [*Нормативное постановление*](https://online.zakon.kz/document/?doc_id=30114184) *ВС РК от 16 июля 2007 года № 5 «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с защитой права собственности на жилище»[[8]](#footnote-8)*

2. Собственность, в том числе право наследования, гарантируется законом.

3. Никто не может быть лишен своего имущества, иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд в исключительных случаях, предусмотренных [законом](https://online.zakon.kz/document/?doc_id=1006061#sub_id=2490000), может быть произведено при условии равноценного его возмещения.

*Рразъяснения по данному пункту представлены:*

*- в* [*нормативном постановлении*](https://online.zakon.kz/document/?doc_id=30106761) *Конституционного Совета Республики Казахстан от 28 мая 2007 года № 5[[9]](#footnote-9);*

*-* [*постановлении*](https://online.zakon.kz/document/?doc_id=30015184) *Конституционного Совета Республики Казахстан от 1 июля 2005 года № 4[[10]](#footnote-10);*

[*постановлении*](https://online.zakon.kz/document/?doc_id=1018536) *Конституционного Совета РК от 16.06.2000 г. № 6/2[[11]](#footnote-11);*

*-* [*постановлении*](https://online.zakon.kz/document/?doc_id=1021179) *Конституционного Совета РК от 20.12.2000 г. № 21/2[[12]](#footnote-12)*

4. Каждый имеет право на свободу предпринимательской деятельности, свободное использование своего имущества для любой законной предпринимательской деятельности. Монополистическая деятельность регулируется и ограничивается [законом](https://online.zakon.kz/document/?doc_id=38259854#sub_id=1600000). [Недобросовестная конкуренция](https://online.zakon.kz/document/?doc_id=38259854#sub_id=1770000) запрещается.

 **Кыргызстан**

Конституция Кыргызской Республики[[13]](#footnote-13)

**Статья 12.**

1. В Кыргызской Республике признается разнообразие форм собственности и гарантируется равная правовая защита частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности.

2. 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.

3. Обращение в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц (национализация), производится на основании закона с возмещением стоимости этого имущества и других убытков.

4. Кыргызская Республика защищает собственность своих граждан и юридических лиц, а также свою собственность, находящуюся на территории других государств.

5. Земля, ее недра, воздушное пространство, воды, леса, растительный и животный мир, другие природные ресурсы являются исключительной собственностью Кыргызской Республики, используются в целях сохранения единой экологической системы как основы жизни и деятельности народа Кыргызстана и находятся под особой охраной государства.

Земля также может находиться в частной, муниципальной и иных формах собственности, за исключением пастбищ, которые не могут находиться в частной собственности.

6. Пределы и порядок осуществления собственниками своих прав и гарантии их защиты определяются законом.

**Статья 30.**

1. Каждый имеет право на неприкосновенность жилища и иных объектов, находящихся у него в собственности или ином праве. Никто не может проникать в жилище и иные объекты против воли человека, в пользовании которого они находятся.

2. Производство обыска, выемки, осмотра и осуществление иных действий, а также проникновение представителей власти в жилище и иные объекты, находящиеся в собственности или ином праве, допускаются лишь на основании судебного акта.

3. В случаях, предусмотренных законом, обыск, выемка, осмотр и осуществление иных действий, проникновение представителей власти в жилище и иные объекты, находящиеся в собственности или ином праве, допускаются без судебного акта. Законность и обоснованность таких действий подлежат рассмотрению судом.

4. Гарантии и ограничения, установленные настоящей статьей, распространяются также на юридические лица.

**Статья 46.**

1. Каждый имеет право на жилище.

2. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

3. Органы государственной власти и местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для реализации права на жилище.

4. Жилище малоимущим и иным нуждающимся лицам предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов либо в социальных учреждениях на основаниях и в порядке, предусмотренных законом.

 **Таджикистан**

Конституция Республики Таджикистан[[14]](#footnote-14)

**Статья 13**

Земля, ее недра, вода, воздушное пространство, животный и растительный мир и другие природные ресурсы являются исключительной собственностью государства и государство гарантирует эффективное их использование в интересах народа.

**Статья 22**

Жилище лица неприкосновенно. Не допускается вторжение в жилище и лишение человека его жилища за исключением случаев, предусмотренных законом.

**Статья 32**

Каждый имеет право на собственность и право наследования. Никто не вправе лишать и ограничивать право лица на собственность. Изъятие личного имущества для общественных нужд государством допускается только на основании закона и с согласия собственника при полном возмещении его стоимости.

Материальный и моральный ущерб, нанесенный личности в результате незаконных действий государственных органов, общественных объединений, политических партий, других юридических или отдельных лиц, возмещается в соответствии с законом за их счет.

 **Узбекистан**

Конституция Республики Узбекистан[[15]](#footnote-15)

**Статья 27**

Каждый имеет право на защиту от посягательств на его честь и достоинство, вмешательства в его частную жизнь, на неприкосновенность его жилища.

 *Комментарий LexUz*

*См.* [*статью 17*](https://www.lex.uz/acts/111463#186066) *Уголовно-процессуального кодекса[[16]](#footnote-16),* [*статью 100*](https://www.lex.uz/acts/111181#159218) *Гражданского кодекса[[17]](#footnote-17) Республики Узбекистан.*

Никто не вправе войти в жилище, производить обыск или осмотр, нарушать тайну переписки и телефонных разговоров иначе как в случае и порядке, предусмотренных законом.

 *Комментарий LexUz*

*См. главы* [*16*](https://www.lex.uz/acts/111463#247269)*,* [*17*](https://www.lex.uz/acts/111463#247308)*,* [*20*](https://www.lex.uz/acts/111463#247363) *и* [*21*](https://www.lex.uz/acts/111463#247431) *Уголовно-процессуального кодекса Республики Узбекистан.*

**Статья 53**

Основу экономики Узбекистана, направленной на развитие рыночных отношений, составляет собственность в ее различных формах. Государство гарантирует свободу экономической деятельности, предпринимательства и труда с учетом приоритетности прав потребителя, равноправие и правовую защиту всех форм собственности.

 *Комментарий LexUz*

*См.* [*статью 167*](https://www.lex.uz/acts/111181#160115) *Гражданского кодекса Республики Узбекистан,* [*статью 5*](https://www.lex.uz/acts/111455#241079) *Закона Республики Узбекистан «О собственности в Республике Узбекистан[[18]](#footnote-18)».*

Частная собственность, наряду с другими формами собственности, неприкосновенна и защищается государством. Собственник может быть лишен ее только в случаях и в порядке, предусмотренных законом.

 *Комментарий LexUz*

*См.* [*статьи 166*](https://www.lex.uz/acts/111181#160111)*,* [*199,*](https://www.lex.uz/acts/111181#160247)[*202 — 204*](https://www.lex.uz/acts/111181#160255) *Гражданского кодекса Республики Узбекистан.*

**Статья 55**

Земля, ее недра, воды, растительный и животный мир и другие природные ресурсы являются общенациональным богатством, подлежат рациональному использованию и охраняются государством.

# ***Сравнительный анализ Конституций стран Центральной Азии***

В целом Конституции всех четырех стран ЦА декларируют неприкосновенность частной собственности, в том числе жилья, однако при этом допускают их изъятие для общественных нужд. При этом Конституции всех 4 государств устанавливают обязательное равноценное возмещение в случае принудительного изъятия. По идее данное положение должно гарантировать защиту прав граждан, однако, как показала практика «равноценное возмещение» разные стороны, понимают по-своему, в том числе и на законодательном уровне.

Относительно вопросов изъятия жилья, Конституции делают отсылку на законы. Хотя и изъятие рассматривается как исключительная мера, общие формулировки и отсутствия конкретных ограничений в основном законе, дают возможность законодателям, и другим нормотворческим органам для расширенного толкования и установления практически разных норм относительно изъятия в отдельных законах и нормативных правовых актах.

Однако, при этом следует отметить отдельно основной закон республики Таджикистан, где Статья 32 Конституции РТ устанавливает обязательное согласие собственника при изъятии имущества. Данная норма является серьезным барьером для произвольного изъятия и использования для этого норм отдельных законов, так как нормы Конституции имеют высшую юридическую силу.

В связи с чем, наличие требования согласия собственника непосредственно в Конституции Республики Таджикистан должно быть хорошим механизмом для защиты права на достаточное жилище. Но, на самом деле, данная норма не работает, что является проблемой правоприменительной практики.

**ГЛАВА II. Соответствие национального законодательства и правоприменительной практики стран ЦА международным нормам изъятия (выкупа) жилья ДО ВЫСЕЛЕНИЯ**

***Краткое резюме Главы II***

Основные принципы и руководящие указания ООН перед выселением призывают стран участниц широко вовлекать жителей, чьи домовладения подвергаются сносу и изъятию, к процессу участия на этапе планирования. Процессы городского и сельского планирования и развития, в которых должны участвовать все те, кто может быть ими затронут, должны включать в себя следующие элементы:

а) все потенциально затрагиваемые лица должны надлежащим образом уведомляться о том, что рассматривается возможность их выселения и что предлагаемые планы и альтернативы будут вынесены на обсуждение общественности;

b) официальные органы должны обеспечить эффективное заблаговременное распространение информации, в том числе данных земельных архивов и предлагаемых комплексных планов переселения с указанием конкретных мер для защиты уязвимых групп населения;

с) для общественного обсуждения предлагаемого плана, представления замечаний и /или возражений по нему должен отводиться разумный̆ период времени;

d) должны приниматься меры и предоставляться возможности для содействия оказанию юридической̆, технической̆ и иной̆ помощи затрагиваемым лицам, с тем чтобы информировать их об имеющихся у них правах и возможностях;

е) должны проводиться общественные слушания, в ходе которых затрагиваемые лица и их представители могли бы оспорить решение о выселении и/или предложить альтернативные варианты и сформулировать свои пожелания и приоритеты развития.[[19]](#footnote-19)

Сеть ЦА “Право на достаточное жилище” рассмотрела эти принципы в разрезе четырех стран и отмечает, что ни одна страна не реализует эти принципы в достаточной мере. Предлагаем рассмотреть, как эти принципы реализуются в странах Центральной Азии.

# ***Надлежащее уведомление жителей о предстоящем выселении и изъятии жилья***

Любые решения о выселении должны заблаговременно в письменном виде и на местном языке доводиться до сведения всех тех, кого это может коснуться.

Так вышеуказанные принципы уточняют, что орган - инициируемый изъятие должен в письмах уведомлениях детально обосновать принятое решение и отразить следующую информацию:

*а) доказательства отсутствия разумных альтернатив;*

*b) все детали предлагаемых альтернативных вариантов;*

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

Должна существовать возможность пересмотра окончательных решений в административном или судебном порядке. В случае необходимости всем затрагиваемым сторонам должен также гарантироваться своевременный бесплатный доступ к юристу,

В законодательствах исследуемых стран ЦА, процедуры уведомления потенциально затрагиваемых лиц нельзя назвать “уведомление надлежащим образом”. Результаты изучения практики стран ЦА показывают, что информация в уведомлениях ограничена и касается лишь информирования о том, что их жилье подпадает под снос, на каком основании и куда следует явиться для уточнения информации. Причем в основании изъятия делается ссылка на решение уполномоченного органа власти, где нет вразумительных объяснений и доказательств того, что снос и изъятие является исключительной и единственной мерой.

 Так, в Кыргызстане в ***условиях отсутствия НПА “О порядке изъятия жилья” отсутствуют нормы предоставления уведомлений и информирования до фактического изъятия***. Из-за отсутствия вышеупомянутых норм, практика предоставления уведомлений жителям разная, в одних письмах-уведомлениях указывается сумма компенсации, в других нет этой информации, в-третьих - в уведомлении может отсутствовать указание причины изъятия, а тем более приглашения в процессы обсуждения альтернативного варианта и процедур изъятия.

*Цитата 1.: “Нам уведомления предоставили за месяц до сноса, в которых указали номер и дату Распоряжения мэрии г. Ош и куда мы должны явиться за дополнительной информацией*.” *(жители г. Ош. ул. Монуева )*

*Цитата 2.: “Нас устно предупредили за год и провели собрание, но мы думали, что пока найдут деньги на компенсации и реконструкцию дороги пройдут годы, так как раньше тоже так было. Затем, спустя год, предоставили письменное уведомление за 5 месяцев до изъятия, с указанием размера компенсации, но без обоснования. Уже в третий раз уведомление предоставлено за 7 дней до изъятия. 26 мая 2016 года уведомление было представлено с указанием размеров компенсации и решения местного совета депутатов. Мы 27го мая письменно дали отказ о несогласии, однако, несмотря на это, наши заборы начали сносить 3 июня, без нашего согласия и заключения предварительных договоров об изъятии”. (жители ул. Ленина, г. Джалал -Абад).*

В Законодательстве КР - не указан определенный уполномоченного орган, который вправе принимать решение об изъятии.

Так, решение о сносе в вышеописанных случаях выносится разными уполномоченными органами: в одном случае - мэрией, в другом - депутатами местного совета.

***на практике***

Сроки предоставления уведомлений каждый уполномоченный орган может установить по собственному усмотрению, это не регламентировано каким-либо подзаконным актом. В случае, описанном для г. Джалал-Абад, первое уведомление было предоставлено в январе 2016 года. Затем уполномоченный орган поняв, что не приведены достаточные основания, закрепляет его решением местного совета депутатов после уведомления граждан. Так Постановление местного совета депутатов выносится о расширении дороги и частичном изъятии земель индивидуального жилья выносится в феврале, через месяц предоставления уведомлений.[[20]](#footnote-20)

Отсутствие нерегламентированного порядка представления уведомлений в НПА КР создает почву для грубых нарушений прав жителей и приводит к безнаказанности лиц, принимающих решения.

 В отличие от Кыргызстана в законодательстве *Республики Таджикистан* норма по уведомлениям прописана, как относительно сроков его предоставления, так и в части и ответственности госоргана, за оповещение затронутых лиц.

Земельный кодекс РТ гласит *«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».[[21]](#footnote-21)***

 При этом, ***на практике*** жители отмечают ненадлежащее исполнение Законодательства:

Цитата: “*Органы государственной власти уведомляли об изъятии земли для общественных и государственных нужд в 24 случаях из 50-ти. В основном из местного исполнительного органа государственной власти и агентства по землеустройству. Обращения/уведомления были в следующей форме: в письменном виде – 1 случай, устном – 6 случаев и приходили сотрудники местного исполнительного органа государственной власти – 13 случаев. В большинстве случаев копия акта решения об изъятии земли не предоставлялась. Причины, по которым дом должен быть снесён и \или земельный участок должен быть изъят, в основном объяснялись.”* (жители ГБАО).[[22]](#footnote-22)

“*Из 50 респондентов г. Душанбе 33 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.”[[23]](#footnote-23)*

Таким образом, в Таджикистане, если даже законодательством установлены порядок и сроки уведомления, на практике же уведомления многим не предоставляются и сроки предоставления уведомлений, установленные законодательством, не выдерживаются.

 В *законодательстве Узбекистана* также, как и в Таджикистане, закреплены нормы уведомления:

*"Государственные органы обязаны уведомить собственника дома, иных строений, сооружений или насаждений о принятом решении письменно (под роспись) не позднее чем за шесть месяцев до начала сноса с приложением к уведомлению копии соответственно решения Совета Министров Республики Каракалпакстан, хокима области и города Ташкента.”[[24]](#footnote-24)*

Исследователи Узбекистана отмечают, что на практике имеются факты, когда снос был осуществлен без уведомления. Кроме того, уведомления, извещения, объявления, сообщения, информация – какие только названия не присутствуют в оповещении, которые оформляются застройщиками, их представителями, органами по земельным ресурсам и государственного кадастра, адвокатскими конторами, махаллинскими комитетами, гаражными управлениями, соответственно и информация в уведомлениях разная.

***На практике*** уведомления предоставляются разными органами, хотя закон обязывает уведомлять о сносе исключительно – хокимият района. Это подтвердило и министерство юстиции Узбекистан своим письмом на обращение правозащитников (письмо № 11/23-739/17 от 18.09.2018 г.): уведомление должно быть подготовлено хокимиятом района и, согласно постановлению Кабинета Министров от 29.03.1999 г. № 140, размещаться на соответствующем бланке организации. П*ри этом "документ подписывается руководящими работниками организации или другими должностными лицами в соответствии с их компетенцией, установленной действующим законодательством или иными правовыми актами".* Следует отметить, что ***уведомление, подготовленное не хокимиятом района, не имеет юридической силы и дата получения такого "уведомления" не является началом отсчета 6-месячного срока до начала сноса***.

В Законодательстве Узбекистана в отличие от других стран указано конкретное лицо, которое должно уведомлять - хокимы, и сроки предоставления уведомлений до сноса составляют 6 месяцев. Однако, законы Узбекистана не дают исчерпывающий перечень вопросов, которые должно содержаться в тексте уведомления: нет упоминаний о процедурах выселения, выплаты компенсаций, а также об общественных обсуждениях.

 Согласно выводам экспертов, самая лучшая процедура предоставления уведомлений о сносе жилья для потенциально затрагиваемых стороны, приближенная к международным принципам, закреплена в *НПА Республики Казахстан*:

*“Исполнительный орган или по поручению вышестоящего органа нижестоящий исполнительный орган обязан не позднее трех календарных дней после опубликования постановления, указанного в пункте 2 статьи 63 настоящего Закона[[25]](#footnote-25), направить собственнику или негосударственному землепользователю письменное уведомление о принудительном отчуждении земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд (далее – уведомление о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд) по почте с обязательным получением уведомления о вручении почтового отправления. В случае отсутствия уведомления о вручении документы, указанные в настоящем пункте, направляются повторно.”*

**Прогрессивность данного закона** заключается в описании порядка предоставления письма-уведомления:

* конкретно указан **орган, предоставляющий Уведомление**;
* **сроки предоставления**;
* **получение уведомления о вручении** документа.

Далее усилена также норма в части того, какая информация должна содержаться в тексте Уведомления:

*В уведомлении о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд указываются: 1) информация о принятом постановлении, указанном в пункте 2 статьи 63 настоящего Закона (с приложением копии постановления); 2) сведения о собственнике или негосударственном землепользователе; 3) местоположение, площадь, кадастровый номер отчуждаемого земельного участка или иного недвижимого имущества; 4) информация о порядке определения размера возмещения по рыночной стоимости; 5) информация о возможности выбора одного из способов равноценного возмещения; 6) информация о порядке подписания договора об отчуждении земельного участка для государственных нужд, а также разъяснение о судебном порядке разрешения вопроса принудительного отчуждения при отказе от заключения договора; 7) сроки предоставления копий правоустанавливающих и идентификационных документов на отчуждаемый земельный участок или иное недвижимое имущество для организации проведения их оценки.*

С позиции экспертов эти нормы также не в полной мере отражают руководящие принципы принудительных выселений, т.к. любые решения о выселении должны быть предоставлены заблаговременно в письменном виде и на местном языке доводиться до сведения всех тех, кого это может коснуться и с представлением всех деталей отсутствия альтернативных вариантов во избежание сноса и изъятия жилья, а также условия проведения общественных дискуссий. То есть данная норма также, как и нормы законодательств других стран лишает права затронутых лиц принимать участие в процессе принятия решений о сносе, и ставит его перед фактом изъятия, ограничив возможность оспорить решение уполномоченного органа в вышестоящие и судебные органы.

Таким образом, если законодательства двух стран Узбекистана и Таджикистана требует обязательного предоставления уведомлений с указаниями конкретных сроков, то Законодательство Казахстана помимо всего дает перечень вопросов, которые обязательно нужно включать в текст Уведомления. В отличие от трех упомянутых стран ЦА в НПА Кыргызстана нет упоминаний о предоставлении уведомлений, что само по себе является нонсенсом! (Сравнительная Таблица 1)

Несмотря на некую разницу в содержании НПА, преимущество одних стран в законотворчестве и отставание других, во всех четырех исследуемых странах ЦА отмечается ***слабая правоприменительная практика***. Лица, затронутые процессом изъятия, выражают недовольство и подтверждают, что уведомления, кроме как “страшилки” ничего вразумительного в себе не несут. Также не предусмотрены механизмы контроля за исполнением законов. Из практики стран нет ни одного случая привлечения к ответственности уполномоченного лица за ненадлежащее уведомление.

В некоторых уведомлениях о сносе могут быть предупреждения о том, что у затрагиваемых лиц есть право обращаться в суд. Суды в ЦА, согласно заявлениям членов сети ЦА по “ПДЖ”, занимают стороны власти и при принятии решений не учитывают основные права, защищаемые внутригосударственным и международным законодательством. Во многих случаях дома сносятся без судебного решения или без предоставления жителям достаточного времени на подачу апелляции на решение о выселении. Эти ***факты*** зафиксированы в Кыргызстане, в Таджикистане, и в особенности в Узбекистане и **являются показателем принудительного изъятия жилья.**

Если опираться на изложение фактов №25 ООН Хабитат, то ненадлежащее уведомление жителей является косвенным проявлением **“принудительного изъятия”. В частности** под принудительное изъятие попадают случаи**,** если в письмах-уведомлениях нетобоснования решения об изъятии, не указано, почему отсутствуют другие альтернативы, не содержится информация о хронологии событий, переселении и компенсации, а также отсутствие процедуры подачи жалоб. Жители должны также информироваться о той помощи, которая будет им предоставлена в перемещении их имущества и строительных материалов на место переселения. Так, получение уведомления о выселении в **установленном порядк**е помогает и позволяет подлежащим выселению лицам провести **оценку стоимости своего имуществ**а, инвестиций и других материальных благ, которые могут пострадать в этом процессе. Подлежащим выселению лицам должна также предоставляться возможность **оценить и задокументировать нематериальные потери** для получения соответствующей компенсации. [[26]](#footnote-26)

В связи с этим **эксперты Сети “Право на достаточное жилище” призывают страны ЦА**:

Улучшить законодательства стран и правоприменительную практику в части надлежащего уведомления, согласно руководящим принципам принудительных выселений путем:

* внесения изменений в НПА четырех стран ЦА
* принятия специальных мер по мониторингу за реализацией норм законодательств стран по предварительному уведомлению.

# ***Участие жителей в обсуждении оснований изъятия жилья***

Для жителей любого государства планы государства по выселению и изъятию жилья не должны быть «новостью дня». Все члены городских и сельских сообществ должны знать о планируемых градостроительных и инвестиционных планах, о предстоящих реконструкциях и сносах жилищной зоны на стадии обсуждении Генеральных планов населенного пункта. К сожалению, члены сети ЦА “ПДЖ” констатируют факт о том, что во всех четырех странах ЦА ***Генеральные планы ограничены в доступе***. Группам лиц, затронутых процессом сноса, не всегда понятно, являются ли основания сноса законными, являются ли единственной и исключительной мерой для развития.

Основные руководящие принципы ООН всем странам рекомендуют следующее: “*Государствам следует изучать все возможные альтернативы выселению. Все лица и группы лиц, кому потенциально угрожает выселение, в том числе женщины, коренные народы и инвалиды, а также те, кто выступает от их имени, имеют право на получение необходимой̆ информации, полномасштабные консультации и участие на всех этапах процесса, равно как и право предлагать альтернативные варианты, которые официальные органы обязаны должным образом рассмотреть. В том случае, если заинтересованные стороны не могут прийти к согласию в отношении предлагаемых альтернатив, решение должно приниматься независимым органом, наделенным конституционными полномочиями, например судом, трибуналом или омбудсменом по итогам посреднической̆, арбитражной̆ или судебной̆ процедуры[[27]](#footnote-27).”*

Предлагаем рассмотреть **Законодательство** исследуемых стран ЦА с точки зрения вопросов: **Что является обоснованием для сноса и изъятия земель и жилья? Как это реализуется на практике, и в достаточной мере информированы граждане о причине изъятия и о мерах их защиты?**

 **Казахстан**

Для Казахстана основанием изъятия жилья является следующая декларируемая норма закона:

«Земельный участок может быть принудительно отчужден **для государственных нужд** в исключительных случаях при условии равноценного возмещения имущества с согласия собственника или негосударственного землепользователя либо по решению суда. Данный пункт закреплен в Земельном Кодексе Республике Казахстан».[[28]](#footnote-28)

**Под исключительными нуждами понимается отсутствие иного способа удовлетворения государственных нужд**.

К исключительным нуждам относятся:

* *международные обязательства;*
* *обнаружение и разработка месторождения полезных ископаемых;*
* *предоставление земель для нужд обороны и национальной безопасности, особо охраняемых природных территорий, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, создание и функционирование специальных экономических зон;*
* *строительство (реконструкция) автомобильных и железных дорог, строительство (реконструкция) аэропортов, аэродромов, объектов аэронавигации и авиатехнических центров, объектов железнодорожного транспорта, мостов, метрополитенов, тоннелей, объектов энергетических систем и линий электропередачи, линий связи, объектов, обеспечивающих космическую деятельность, магистральных трубопроводов, инженерно-коммуникационных сетей, объектов нефтеперерабатывающего производства, отнесенных к стратегическим объектам;*
* *реализация концессионных проектов, объектов общего пользования населенных пунктов;*
* *удовлетворение нужд населения в пастбищных угодьях для выпаса сельскохозяйственных животных личного подворья;*
* *обеспечение потребности населения в земельных участках для индивидуального жилищного строительства в соответствии с генеральным планом или схемой развития и застройки населенных пунктов;*
* *исполнение генеральных планов населенных пунктов в части строительства объектов, подпадающих под перечень исключительных случаев, установленных настоящей статьей, а также строительство объектов, предусмотренных документами Системы государственного планирования Республики Казахстан, за счет бюджетных средств.*

Некоторые пункты из вышеуказанного перечня обоснований не относятся к исключительным случаям, предусмотренным международными актами. К примеру, удовлетворение нужд населения в пастбищных угодьях или же создание и функционирование специальных экономических зон, не есть исключительная норма, любой предпринимательский проект может подпасть под эту норму. Таким образом риск необоснованного изъятия жилья резко возрастает.

***На практике:***

*Между тем, в материалах дела имеется ходатайство ответчика о привлечении к участию в деле специалиста ГУ «Департамент архитектуры и градостроительства города Астаны» для выяснения вопросов, связанных с принудительным изъятием земельного участка. В нем в частности указано, что часть изымаемого у ответчика участка подпадает под индивидуальное жилищное строительство, и по утверждению заместителя директора ГКП «Г» дорогу к коттеджному городку, возможно, проложить, не затрагивая границ участка ответчика. Во-первых, предлогом государственных нужд зачастую происходят выселения в коммерческих целях; во-вторых, выселения по государственным нуждам являются лишь частью большего разбирательств по жилищным вопросам и не являются часто встречающимися в адвокатской практике; в-третьих, данная практика имеет место в основном в густонаселенных городах, таких как Астана и Алматы (за исключением объектов государственной важности, таких как месторождение медной руды в случае с Жезказганским регионом). В связи с этим, возникают такие проблемы как отсутствие единого регламента оценки жилья и соблюдения законодательства об исполнительном производстве при выселениях.[[29]](#footnote-29)*

Адвокаты и эксперты отмечали частые случаи выселений не по государственным нуждам. Зачастую, под предлогом государственных нужд выселяли жителей районов, которые планировались для использования в коммерческих целях. Ниже приведена цитата из интервью с одним из адвокатов. *«Помню было одно [дело]… Хотели построить Жилищный Комплекс - и жителей выселяли из-за этого. Дом на левом [берегу Астаны] был. Они обратились ко мне - дело мы выиграли тогда. Они хотели снести дом этот – квартиры – и построить новый жилой комплекс. А это не гос. нужда.»*

В действительности, большая часть изменений генеральных архитектурных планов проводится именно в больших городах, таких как Нур-Султан и Алма-Ата. Однако, как было выявлено позднее в процессе исследования, случаи выселения по государственным нуждам в других регионах (в случае данного исследования – Жезказганском регионе) имеют место быть. Тем не менее, Жезказганский регион имел государственное значение – месторождение по обработке и добычи меди. Таким образом, ***основным критерием для выселения в менее густонаселенных регионах является экономическая значимость региона для государства.***

Большинство жителей Казахстана в уведомлениях не получают информацию о причинах изъятия, тем более о мерах защиты или оспаривания. В случае, нарушения прав вынуждены самостоятельно прибегать к услугам адвоката или же обращаться к общественным правозащитным организациям.

 **Кыргызстан**

В законодательстве Кыргызстана нет единого понятия относительно того, для каких целей производится изъятие. Эксперты КР по жилищным вопросам отмечают существующий вакуум в законодательстве: “Так, в одних нормах Земельного кодекса используется сочетание понятий «государственные» и «муниципальные» нужды (статья 20), в других – сочетание понятий «государственные» и «общественные» нужды (статьи 29, 66, 68, 111), а в остальных случаях – сочетание всех трех понятий одновременно (статьи 32, 46). Причины такого подхода законодателя не вполне ясны. Каких-либо различий между указанными понятиями в законодательстве не проводится. Гражданский кодекс по вопросу изъятия земельного участка использует понятие «общественные нужды», что соответствует понятию, указанной в Конституции КР (статьи 233-17, 233-18). Согласно статьи 12 Конституции КР изъятие возможно для “общественные нужд”. Следует отметить, что земельное законодательство в этой части должно быть приведено в соответствие с Конституцией, и в нем должны быть исключены ссылки на «государственные» и «муниципальные» нужды. Общественные нужды должны быть предусмотрены в качестве единственного основания для изъятия земельных участков”.[[30]](#footnote-30)

Ввиду вышеизложенного ***важно установить четкий и исчерпывающий перечень видов общественных нужд, в качестве исключительных оснований для изъятия земельных участков для указанных целей***. Это позволит исключить произвол со стороны властных органов и придаст стабильность и предсказуемость правовым отношениям, касающимся прав на земельный участок и жилищную собственности.

Так, в Земельном кодексе КР используется понятие «**государственные”, “муниципальные” 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 Кодексе Кыргызстана 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.*

Перечень обоснований, приведенный в Жилищном кодексе КР соответствует нормам Конституции КР и дает понимание, что нужно подразумевать под общественными нуждами. В связи с чем, **уполномоченный орган при изъятии земельного участка в качестве обоснования должен опираться на нормы Жилищного Кодекса КР**.

Однако, Конституцией КР допускается **принудительное изъятие без решения суда** в целях защиты национальной безопасности, общественного порядка, охраны здоровья и нравственности населения, защиты прав и свобод других лиц. В этом случае законность принудительного изъятия подлежит обязательному рассмотрению судом и выплаты соответствующий компенсации”.[[31]](#footnote-31) То есть в этом случае отчуждение может происходить без заключения договора и добровольной передачи.

На практике в 28 случаях изъятие жилищной собственности в г. Джалал-Абад осуществлено помимо воли собственников. Обоснованием изъятия стало расширение центральной улицы города, которое не относится к перечню, указанных в Конституции КР. Изъятие жилья и выкуп по основаниям реконструкции дорог является общественными нуждами, и государство должно изымать исключительно путем достижения согласия и выплаты соразмерной компенсации, без противоречий требованиям Жилищного кодекса КР, и при отсутствии нарушений принципа добровольного отчуждения.

Действие местной власти, в противовес Конституции, было оспорено правозащитниками в суде. Однако, в результате запугивания лица этнических меньшинств (группы лиц, затронутые изъятием), данные лица вынуждены были подписать невыгодный для них договор.

*Примечание: В других странах Центральной Азии кроме Таджикистана, Конституция допускает принудительное изъятие, при условии равноценной компенсации. Следует отметить, что согласно Конституции Республики Таджикистан изъятие допускается только с согласия собственника, но и эта норма не гарантирует отсутствие практики принудительного изъятия.*

 ***На практике:***

**Изъятие домовладений в г. Бишкек.** 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. Жители в суде не стали оспаривать вопросы основания. Иск подали в части определения выкупной цены земельных участков, суд же принял во внимание государственную экспертизу и вынес решение в пользу мэрии. ”[[32]](#footnote-32)

**Изъятия жилья по ул. Монуева в г.Оше** происходило в целях расширения улицы, согласно Генеральному Плану местного развития. Положительная практика надлежащего информирования группы лиц, затронутых выселением, состояла в установлении схемы реконструкции улицы на информационной доске в их сообществе. Причем для постоянного информирования жителей был открыт временный Штаб, который работал без выходных. Нельзя сказать, что данная положительная практика была перенята в других регионах. В г. Джалал-Абад не стали перенимать практику с информированием, и в уведомлениях указали причину сноса как расширение улицы Ленина, которого не было в Генеральном плане г. Джалал-Абад.

Правоприменительная практика в Кыргызстане показывает, что жители могут узнать о предстоящих планах реконструкции и развития города только во время общественных слушаний генеральных планов территорий, который проводится лишь 10% из 100% возможных по всей стране. Многие жители, чьи дома затронуты изъятием не догадываются, что уполномоченный орган должен информировать их о существующих на то законных основаниях. Согласно исследованию, из 119 случаев изъятия только 22 домохозяйства оспорили решение местной власти о сносе жилья в суде с жалобой о несуществующих основаниях. Информацию же о мерах защиты своих прав при изъятии жилья жители Кыргызстана получают от неправительственных организаций. Однако, есть те, которые могут и не знать о существовании таких организаций и как следствие слабой информированности не реализуется их право на достаточное жилище. Государство не ведет широкомасштабную кампанию по информированию граждан о правах при изъятии жилья и тем более не оказывает должную правовую помощь.

 **Таджикистан**

Решение об изъятии земельного участка для государственных или общественных нужд принимается *в Таджикистане* 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 населённых 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».[[33]](#footnote-33)

***На практике:***

**Го́рно-Бадахша́нская автоно́мная о́бласть** (ГБАО): Публичные и/или общественные слушания 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.

**По Хатлонской области**: Основными причинами изъятия жилья стало расширение дорог государственного значения.

**Города и районы республиканского подчинания (ГРРП)**: 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.

**По городу Душанбе**: Причины, по которым дом должен быть снесён, а земельный участок изъят, также не разъяснялись.[[34]](#footnote-34)

Так, исследование в Таджикистане **подтверждает факт низкой информированности граждан о причинах сноса жилья, о мерах защиты и правовой помощи со стороны государства.**

 **Узбекистан**

Изъятие земельных участков и находящегося на нем строение допускается для государственных и общественных нужд в следующих целях:

*- предоставление земель для нужд обороны и государственной безопасности, охраняемых природных территорий, создания и функционирования свободных экономических зон;*

*- выполнение обязательств, вытекающих из международных договоров;*

*- обнаружение и разработка месторождений полезных ископаемых;*

*- строительство (реконструкция) автомобильных и железных дорог, аэропортов, аэродромов, объектов аэронавигации и авиатехнических центров, объектов железнодорожного транспорта, мостов, метрополитенов, тоннелей, объектов энергетических систем и линий электропередачи, линий связи, объектов космической деятельности, магистральных трубопроводов, инженерно-коммуникационных сетей;*

*- исполнение генеральных планов населенных пунктов в части строительства объектов за счет средств Государственного бюджета Республики Узбекистан, а также в других случаях, прямо предусмотренных законами и решениями Президента Республики Узбекистан.*

*- для инвестиционных проектов[[35]](#footnote-35)*

Основания для изъятия в Узбекистане отличаются от других стран тем, что в основаниях изъятия указаны дополнительно две причины: (1) «а также в других случаях, предусмотренных решениями Президента РУз” и (2) “инвестиционных проектов”. Эти два основания прямо зависимы от интереса первого лица страны и застройщиков, и бывает сложно доказать их исключительность в процессе изъятия жилья и принудительного выселения.

Спец докладчик ООН по праву на достаточное жилище Лейлани Фарха в своем докладе перед Советом по правам человека в марте 2010 года отмечает следующе: «Сегодня, как никогда, частные застройщики и инвесторы занимают доминирующее положение в системах жилищного строительства, зачастую лишая жилье его социальной функции и используя его как товар, который становится объектом спекуляции. Земля, на которой расположены неформальные поселения, и доступное по цене жилье стали основной целью частных акционерных компаний и пенсионных фондов, которые ищут недооцененные активы для размещения, приумножения и привлечения капитала, что делает жилье и землю все более дорогостоящими».[[36]](#footnote-36)

Страны ЦА не являются исключением в этом вопросе. Особенно часто эти факты проявляются в Таджикистане и Узбекистане, где нет права частной собственности на землю. Если решено, что земля, на которой есть жилищное строение, отошло частному инвестору, то уже инвестор ведет переговоры с жителями о сносе и выплате компенсаций.



***На практике***

По данной хронологии можно отследить практику предоставления Уведомлений в Республике Узбекистан.

***16 ноября 2018*** ***г.*** - жители одного из районов, где планируется снос, в окрестностях Ходжа-Ахрара, были проинформированы о том, что у них есть всего три дня на то, чтобы расчистить и покинуть свои дома. Власти не предоставили никаких вариантов альтернативного жилья и попросили пострадавших жителей поселиться у родственников или друзей, и при этом не объяснили причину сноса. Жители не знают в таких случаях у кого спросить и понять действительно ли снос на законном основании.

***20 ноября 2018 г***. - местные органы власти прибыли с тяжелой техникой. Для защиты своих домов собралась небольшая группа жителей и отказывалась разойтись. Они были окружены большим количеством полицейских. В конечном итоге местные органы власти решили уйти, не снося дома.

***22 ноября 2018 г.*** - группа жителей прибыла на Азиатский форум по правам человека в Самарканде, но им не разрешили войти в помещение. Некоторые жители были доставлены в полицейский участок и освобождены после того, как им было обещано, что снос не будет проводиться зимой. Впоследствии им сообщили, что снос состоится в мае 2019 года.

Вышеупомянутые случаи принудительные выселения, отражают общую картину по стране, не ограниченную только городами Самарканд и Ташкент. Например, в городе Янгиюль Ташкентской области два многоквартирных дома получили устную информацию о том, что им придется покинуть свои квартиры как можно скорее. Эти случаи были сообщены Специальному докладчику ООН по праву на достаточное жилище, это подтверждается личными историями в социальных сетях.[[37]](#footnote-37)

Имеют место быть случаи, когда к жителям обращаются главы местного муниципалитета (хокимы) или муниципальные служащие, которые только устно информируют их о предстоящем сносе их домов. Срок уведомления обычно составляет всего одну или две недели, и на жителей оказывается давление, чтобы они покинули свои дома как можно скорее, хотя в законодательстве указанный срок предоставления уведомлений составляет 6 месяцев. Иногда власти обещают пострадавшим жителям, что будет предоставлено временное альтернативное жилье, но, как сообщается, нет письменных документов, на которые жители могут положиться, не проводятся какие-либо предварительные консультации с жителями о тех проектах реконструкции городов, которые влекут за собой сносы домов, или какие-либо консультации о вариантах переселения или компенсации.

Таким образом, во всех исследуемых четырех странах ЦА принудительные отчуждения и выселения осуществляются без надлежащего информирования по основаниям изъятия и вовлечения населения в процесс обсуждения этапов сноса и компенсаций.

Для обоснования принудительных отчуждений и выселений обычно используются ссылки на «общественные нужды», «общее благо», «общественное благо», «общественную пользу», «государственные нужды», «национальные интересы», или «служение общественной̆ пользе».

Несмотря на то, что Конституция всех четырех стран гарантирует неприкосновенность жилищной собственности, законы и подзаконные акты, и в целом политика и практика изъятия жилья стран не в полной мере защищают жилье и позволяют реализовать право затронутых лиц на достаточное жилище, а также законодательные новеллы не в силе предупредить случаи “принудительного изъятия жилья”.

Основные принципы и руководящие указания выселений и перемещений по соображениям развития требуют от государств следующее:

“*В процессе планирования всем затрагиваемым сторонам, в том числе женщинам, уязвимым и маргинальным группам. должны предоставляться реальные возможности для диалога и консультаций, при необходимости в рамках специальных мер и процедур.”[[38]](#footnote-38)*

Согласно исследований членов Сети ЦА по “ПДЖ” жители во всех исследуемых странах слабо вовлекаются в процесс обсуждения генеральных планов развития. А тем не менее, заблаговременное получение информации позволило бы жителям дооформить правоустанавливающие и право удостоверяющие документы, найти приемлемое место для переселения, пересмотреть обязательства перед третьими сторонами и др. В этом смысле примечателен опыт Кыргызстана (г. Ош), когда жителям при обсуждении проекта правил застройки и землепользования в 2017 году заблаговременно была дана информация об объектах, подлежащих реконструкции: в картографических схемах города объекты, подлежащие для реконструкции и представляющие угрозу сноса индивидуального жилья, были выделены отдельным цветом в виде проектируемых объектов.[[39]](#footnote-39)

На вопрос: **Были ли случаи оспаривания в суде оснований сноса** в странах ЦА, Результаты исследований отвечают следующим образом: **Во всех четырех странах в Казахстане, Кыргызстане, Таджикистане, и в Узбекистане - есть случаи оспаривания в суде**. На практике стран ЦА нет ни одного случая оспаривания в суде фактов ограничения участия пострадавших в процесс обсуждения планов изъятия и сноса. Однако, почти все иски при судебном разбирательстве терпят поражения. К сожалению, практика такова, что судебная система во всех странах ЦА при вынесении решений принимает сторону власти, положительные случаи единичны.

# ***Выводы по Главе II***

1. Страновые исследования показывают, что почти во всех четырех государствах Центральной Азии не в полной мере реализуются требования национальных законодательств по основаниям изъятия. На практикене не принимаются меры и предоставлена возможность для оказания юридической̆, технической̆ и иной̆ помощи затрагиваемым лицам, с тем чтобы информировать их о том, что изъятие проводится в исключительных целях, а также предоставление информации об имеющихся у них прав и наличия возможности на оспаривание решений властей по изъятию.

2. Не проводятся на должном уровне общественные слушания, в ходе которых затрагиваемые лица и их представители могли бы оспорить решение о выселении и/или предложить альтернативные варианты и сформулировать свои пожелания и приоритеты развития. В Кыргызстане есть практика проведения общественных слушаний, однако только в тех случаях, когда выдвигаются соответствующие требования со стороны правозащитных НКО.

3. Ни в одной из исследуемых стран ЦА в процессе планирования выселения затрагиваемым сторонам, в том числе женщинам, уязвимым группам не представлялись реальные возможности для диалога и консультаций. Хотя специальные процедуры согласования с жителями прописаны в НПА Казахстана и Узбекистана. В законодательстве Таджикистана и Кыргызстана таких процедур нет. Следует отметить положительный опыт Кыргызстана: в двух случаях изъятия представители сообществ были включены в комиссию по согласованию вопросов компенсаций представителей общественности.[[40]](#footnote-40) Все эти действия были осуществлены при активном содействии правозащитных некоммерческих организаций, членов сети ЦА по ПДЖ.

4. Отвечая на вопрос: изученная практика и выводы исследования доказывает ли характер принудительности изъятия? - можно сказать да, доказывает. Согласно выводам международных экспертов, изучающих мировую практику, лишение права собственности на жилье, осуществляемое без надлежащего обоснования или в нарушение норм международного права, рассматривается как принудительное выселение.[[41]](#footnote-41)

**ГЛАВА III. Соответствие национального законодательства и правоприменительной практики стран ЦА международным нормам изъятия (выкупа) жилья ВО ВРЕМЯ ВЫСЕЛЕНИЯ**

***Краткое резюме Главы III***

Согласно основным принципам и руководящим указаниям по вопросам касающимся выселения и перемещения, изложенным спец докладчиком ООН Милун Котари[[42]](#footnote-42) по вопросу о достаточном жилище, в случаях, когда выселение неизбежно и необходимо для общего блага, государство должно предоставить или обеспечить предоставление справедливой и адекватной компенсации за все утраченное личное, недвижимое и иное имущества или вещи, включая права на такое имущество или интерес в нем.

Компенсацию следует предоставлять за любой поддающийся экономической оценке ущерб в установленном порядке и соразмерно серьезности нарушения и обстоятельствам каждого случая, в том числе за гибель или увечье; физический или психический вред; упущенные возможности, в частности в области трудоустройства, образования и получения социальных льгот; материальный ущерб и упущенную выгоду, в том числе потерю возможности заработка; моральный ущерб; и расходы на правовую или экспертную помощь, лекарства и медицинское обслуживание, а также на услуги психологических и социальных служб.

Денежная компенсация ни в коем случае не должна подменять собой реальную компенсацию землей или доступом к ресурсам, являющимся общим достоянием. В случае конфискации земли, выселенное лицо должно получить в качестве компенсации земельный участок аналогичного или более высокого качества, размера и стоимости.

# ***3.1. Практика предоставления компенсаций в странах ЦА***

 **Казахстан**

В Республике Казахстан при принудительном прекращении права собственности на жилище для принудительного отчуждения земельного участка, на котором расположен дом, для государственных нужд, предоставляется по выбору один из видов компенсаций:

1. денежная компенсация, выплачиваемая собственнику до прекращения права собственности, включающая рыночные стоимости жилища и земельного участка, а также возмещение в полном объеме убытков, причиненных собственнику;

2. благоустроенное жилище (квартира или жилой дом) в собственность.

Согласно статье 29 пункту 2 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года №94 "О жилищных отношениях", если стоимость предоставляемого жилища окажется выше стоимости сносимого жилища, то разница в их стоимости с собственника не взимается, а если стоимость сносимого жилища окажется выше стоимости предоставляемого жилища, то разница в их стоимости возмещается собственнику.

В случае принудительного отчуждения земельного участка, если предоставленное право выкуплено у государства землепользователем, то компенсация осуществляется с возмещением землепользователю стоимости оплаты за выкуп права землепользования, а также по его желанию может быть предоставлен другой земельный участок. В случае, если предоставленное право не выкуплено у государства землепользователем, ему может быть предоставлен взамен другой земельный участок. При этом возмещение убытков землепользователю при принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд осуществляется в полном объеме в порядке, установленном законами Республики Казахстан.

Законодательство Казахстана определяет, что установление рыночной или иной стоимости движимого имущества производится путем применения методов оценки, сгруппированных в доходный, затратный и сравнительный подходы. Эксперты и юристы Казахстана в интервью несколько раз отмечали тот факт, что ***в стране отсутствует общая система оценки жилья***. Более того, существует также проблема несоблюдения прописанных условий исполнения данной политики. Все отдано саморегулирующим организациям, которые имеют свой стандарт оценки имущества.

Статья 119-1 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года №94 "О жилищных отношениях" предусматривает для столицы Казахстана при выплате компенсации дополнительную норму: «…при принудительном отчуждении земельных участков для государственных нужд по выбору собственника жилища, расположенного на отчуждаемом земельном участке, выплачивается компенсация в размере рыночной стоимости жилища либо предоставляется в собственность благоустроенное жилище, полезная площадь которого не должна превышать полезной площади принудительно отчуждаемого жилища, если гражданам не гарантированы законом иные льготные нормы».

***На практике:***

Большая часть претензий, исходящих из личного опыта участников фокус-группы проведенной во время исследований, состояла в их ***недовольстве с предлагаемыми компенсациями за выселение***. Так, респонденты выделили две проблемы:

* предлагаемая сумма в виде компенсации не являлась достаточно и эквивалентной стоимости предыдущего жилья;
* предлагаемые квартиры в городе Сатпаев были в плохом состоянии.

Касательно первой проблемы, стоит выделить тот факт, что предлагаемая сумма-компенсация и ее несовпадение с желаемыми или же настоящими (рыночными) ценами за жилье – наиболее частая проблема, которая упоминалась и при интервью с экспертами. Так, по словам одного из респондентов, стоимость его жилья была оценена намного дешевле, чем должно было быть. Более того, при оценке жилья участника фокус-группы была учтена только квадратура жилища без расчета прилегающего земельного участка.

Еще одной ***проблемой стандартов оценки является сама классификация жилья***. По словам нескольких юристов, дачные поселки не считаются полноценными жилыми помещениями. Несмотря на то, что жители дачных поселков могут заселять свои участки в течение всего года, по государственным стандартам и критериям – дачные поселки котируются как места временного пребывания. Соответственно, компенсация, предлагаемая государственными органами, будет являться гораздо меньшей, чем за жилой участок другого типа.

 **Кыргызстан**

В Кыргызстане также недовольство жителей связано с вопросами компенсаций. **Проблемы** возникают в основном **тогда, когда компенсацию должны выплачивать органы местного самоуправления**, не имеющие в бюджете достаточно средств, не имеющих муниципальное жилье, которое могло бы стать в качестве компенсации при потере жилья.

***На практике:***

Так, например, в г. Оше 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 микрорайоне «Он-Адыр», на участке, который расположен в 20 км от центра города, и где практически нет инфраструктуры. Из всего количества семей (22 семьи), попавших под изъятие, только одна семья воспользовалась этим участком и построила жилье. И это понятно. В этом районе 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, однако, в 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. На данный момент земельный участок не имеет ценности для жителей центральной части города, что и вызывает у них недовольство.[[43]](#footnote-43)

Интересным случаем для рассмотрения предоставляется тот, когда под изъятие подпадает домовладение, часть территории которого используется в качестве торговой точки, что часто применено на юге Кыргызстана. Так, один из интервьюеров рассказывает, что в небольшом помещении, которое пошло под снос, они пекли самсы, пирожки и там же их продавали. Но, при определении выкупной цены, этот момент не был учтен, как того требуют международные нормы, поскольку в национальном законодательстве Кыргызской Республики отсутствует норма о включении в сумму компенсации стоимости бизнес - потерь. 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 последних изменений в Конституцию КР ссылка на применение норм международного суда стала невозможной.

Таким образом, результаты фокус-групповой дискуссии показали, что **отсутствие норм в национальном законодательстве Кыргызстана, регулирующих вопрос выкупной цены, включающих не только упущенную выгоду, но даже моральный и психологический ущерб, нарушает права граждан на жилье.**

И тем не менее, есть **случаи положительного опыта переселения**, основанием которого стал международный договор Кыргызстана о вхождении в Таможенный Союз. Интервью с гражданами во время фокус-групповых дискуссий, у которых было изъятие в селе Жаны-Турмуш Кызыл-Кыштакского айыл окмоту Карасуйского района, Ошской области, показало, что они не имеют претензий к полученной сумме компенсации. Этому поспособствовало то, что сумма компенсации решалась в рамках международных договоренностей.

 **Таджикистан**

Статья 263 Гражданского Кодекса Республики Таджикистан гласит: « 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»[[44]](#footnote-44).

В Таджикистане земля не является частной собственностью, в отличие от Казахстана и Кыргызстана. И в этой ситуации государство предоставляет землю для строительства индивидуального жилья на определенный срок.

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 для государственных или общественных нужд может производиться после выделения землепользователю равноценного земельного участка с правом отчуждения и возмещения иных убытков.

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 либо же денежная компенсация. Согласно законодательству Таджикистана, 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 понесенных убытков или возмещением ему в полном объеме убытков, причиненных прекращением права собственности. При предоставлении другого равноценного жилья или при определении стоимости убытков большое значение имеют процедуры и механизмы оценки жилых домов и помещений.

Размеры и порядок определения и возмещения стоимости домов (квартир), строений и устройств устанавливаются Правительством Республики Таджикистан. 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 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[[45]](#footnote-45)».

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). Тем самым ***снимается ответственность с государственной власти по обеспечению прав человека на достаточное жилище и справедливую компенсацию***.

***На практике:***

В интервью респонденты Таджикистана отметили, что иногда им предоставлялась возможность выбора вида компенсации, но не всегда респонденты были довольны размером предложенной денежных компенсаций. В некоторых случаях были возмещены иные расходы, возникшие в связи с переселением. На вопрос: «где вы проживаете, пока не разрешится ваш спор?», респонденты отметили, что у родителей супруга/ супруги или снимали временное жилье. В случае, если государство и собственник договаривались о выплате денежной компенсации взамен изымаемого жилья, то, как показывает практика, в 15 – 20% случаев выплата компенсаций осуществлялась до выселения, в 80-85% случаях - компенсации были выплачены уже после выселения.

 **Узбекистан**

*В Узбекистане* на сегодняшний день конфликтным является вопрос предоставления компенсации в счет изымаемого земельного участка, когда размер компенсации не соразмерен убытку, или компенсационная выплата собственникам жилья вовсе отсутствует.

Эти вопросы зачастую решаются на уровне политических актов, таких как постановлениями Кабинета Министров или Указами Президента РУз, а именно:

* Указ Президента «О мерах по кардинальному улучшению инвестиционного климата в Республике Узбекистан[[46]](#footnote-46)» от 1 августа 2018 года №УП-5495 приводит описание случаев, когда изъятие земельных участков для государственных и общественных нужд допускается, и компенсация за такое изъятие ложится на внебюджетные средства.
* 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[[47]](#footnote-47)» от 03 февраля 2006 года (п.3, 8).
* Распоряжение Президента Республики Узбекистан от 3 августа 2019 года № Р-5491 "О дополнительных мерах по безусловному обеспечению гарантирования права собственности граждан и субъектов предпринимательства[[48]](#footnote-48)"

Более половины участников фокус – групповых дискуссий Узбекистана указывают на проблемы, связанные с предоставлением компенсаций.

В настоящее время в Узбекистане решение по изъятию выносит местный Парламент. На основании решения жилищный квартал может отойти в собственность застройщика, которому также передается ответственность по выплате компенсаций.  Застройщики предлагают компенсацию, которая состоит из: (1) денежных средства или (2) жилья в строящемся доме («под котлован»). В первом случае зачастую предлагаемая компенсация представляется стоимостью ниже рыночной стоимости сносимого жилья. Во втором случае застройщики не предоставляют никакой юридический документ, который бы гарантировал жилье после завершения строительства. **Застройщики** предлагают компенсации и заключают нормы по выплате, однако **не сдерживают сроки выплаты или же вовсе не выплачивают компенсацию**.

***На практике:***

Все участники опроса в Узбекистане единогласно озвучили вопрос компенсации, которая была снижена либо вовсе отсутствовала. Более двух третей участников (70%) фокус-групповой дискуссии указали на невыплату компенсационных норм. В компенсационных нормах же, зачастую строительные компании имеют сеть оценочных компаний, которые проводят оценку имущества по заниженным ценам, что напрямую влияет на сумму компенсации.

В ходе дискуссий в фокус группах, проводимых в 5-ти регионах Узбекистана: Республика Каракалпакстан, Бухарская, Ферганская и Хорезмская области и город Ташкент, была выявлена тенденция заниженной компенсации, частичной выплаты компенсационной суммы, а иногда и вовсе отсутствие выплат компенсационнойой суммы. Только несколько людей указали на то, что были довольны компенсацией, которые им были выплачены с задержкой.

В целом отмечается большое неудовлетворение полученных компенсаций за изъятое жилье жителями Центральной Азии. Эксперты отмечают, что во всех странах наблюдается **зависимость оценщиков и отсутствие методологии оценки жилья, которые приводит к несоразмерным компенсационным выплатам**. Ни в одной стране, из исследуемых четырех стран, независимость оценочных кампаний не выстроена на достаточном уровне, услуги за оценку изымаемого имущества выплачивается из бюджета государства, что само по себе создает конфликт интересов и сомнения в непредвзятости. Странам рекомендуется перенять справедливые механизмы оценки сносимого имущества у других стран, за пределами ЦА.

В особо уязвимом положении находятся жители Таджикистана и Узбекистана, где нет частной собственности на землю, что отражается в вопросах компенсации. Стоит отметить, что ***ни одно из законодательств стран Центральной Азии не соответствует руководящим принципам в части потери и расходов, оценки экономического ущерба из-за принудительного выселения*** и (или) переселения таких как:

* пени в связи с просроченными ипотечными и иными кредитами;
* расходы на временное жилье;
* административные и юридические расходы;
* потерю заработной платы и доходов;
* утраченные возможности для получения образования;
* расходы на охрану здоровья и медицинское обслуживание, переселение и транспортировку (особенно в случае переселения далеко от источников средств к существованию).

В тех случаях, когда жилье и земля являются для выселяемых жителей также источником средств к существованию, то при оценке причиненного ущерба и потерь ***не принимаются во внимание коммерческие потери.***

Жители всех стран ЦА, чьи домовладения затронуты сносом, несут определенные убытки и ущерб до и при выселении, которые не всегда учитываются при расчете компенсаций. К примеру, при найме адвоката и оспаривании решения власти по основаниям сноса, в самостоятельном оспаривании размеров компенсаций в суд, при самостоятельном найме оценщика для проведения оценки изымаемого имущества, не оцениваются временные затраты по хлопотам выселения и поиску альтернативного жилья, а также моральный и психологический ущерб.

# ***3.2. Процедуры защиты и случаи оспаривания в суде***

Все лица, сталкивающиеся с принудительным выселением или угрозой такого выселения, должны иметь право на своевременный доступ к средствам правовой защиты. Такие средства, к числу которых относятся справедливые слушания, доступ к услугам адвоката, правовая помощь, возвращение, реституция, переселение, реабилитация и компенсация, должны, по возможности, соответствовать Основным принципам и руководящим положениям, касающимся права на правовую защиту и возмещение ущерба для жертв грубых нарушений международных норм в области прав человека и серьезных нарушений международного гуманитарного права.

 **Казахстан**

В законодательстве Казахстана процедура *защиты прав лиц*, у которых отчуждается земельный участок для государственных нужд, *осуществляется в судебном порядке*. Как показывает практика, в основном оспаривается размер денежной компенсации за принудительно отчуждаемый земельный участок, недвижимое имущество и убытков, а не само решение местного исполнительного органа об изъятии земельного участка для государственных нужд.

***На практике:***

Респонденты в Казахстане выразили мнение, что при подключении к судебным разбирательствам и процессам выселения СМИ и НКО возрастает шанс победного исхода в судебном зале. Однако, как выяснилось в ходе дальнейших фокус-групп и тематических исследований – данный случай нельзя воспринимать как последнюю инстанцию: не всегда привлечение СМИ приводит к положительному исходу. Более того, сам факт привлечения СМИ – процесс затратный с финансовой точки зрения, а значит недоступный всем жертвам выселения. Таким образом, большинство жертв выселения, вновь, могут оказаться в очень тяжелом положении.

 **Кыргызстан**

В Кыргызской Республике отмечают, что *граждане редко обращаются в правоохранительные и судебные органы за защитой своих прав, при этом предпочитают обращаться в правозащитные организации*. В год, в стране количество кампаний по выселению и изъятие жилья по разным оценкам составляет около 200 случаев. При этом, на 100 случаев выселения приходится по три обращения в правозащитные НКО. Помимо НКО жители могут обращаться и в ГГЮП (Государственная гарантированная юридическая помощь), государственный орган по оказанию бесплатной адвокатской помощи уязвимым слоям населения.

***На практике:***

При проведении фокус – групповой дискуссии жители не подтвердили случаи обращения в ГГЮП, объясняяя это низкой компетентностью органа и слабой ответственностью защищать интерес пострадавшего.

Практика показывает, что судебные разбирательства были в части оспаривания вопроса по основаниям изъятия. Вопросы компенсации в основном решаются на уровне досудебного разбирательства.

В Кыргызстане присутствует положительный опыт вовлечения собственников в процесс обсуждения размера выкупной стоимости, через включение их в состав комиссии по обсуждению вопросов компенсации. Стоит отметить, что практика вовлечения населения в процесс обсуждения и согласования имеет положительный бесконфликтный исход. Конечно, это происходит при активном содействии и настаивании местных НКО, и в тех регионах, где гражданское общество слабое, процессы участия не работают. Зачастую при участии НКО суммы компенсаций пересматриваются в пользу населения ( с увеличением на 25-50% от первоначально предложенной суммы).[[49]](#footnote-49)

*Цитата: Нурматов Одилжан представитель сообщества «Достук» (приграничной территории с Узбекистаном на Юге КР): «Мы прошли обучение в Интербилим по защите и отстаиванию своих прав на жилье, и смогли настоять о включении нас в состав комиссии при государственном органе. От нас в комиссию вошли два человека. Из 9 предложенных изменений в договор, комиссия приняла 7 наших предложений. Для увеличения компенсаций нам пришлось совместно с НКО лоббировать свои требования депутатам Парламента КР, озвучивать в СМИ. Так компенсация от первоначальной суммы была увеличена в два раза и приведено к сумме нашей оценки. Но это нам стоило много труда и усилий, мы все держались вместе до конца».*

 **Таджикистан**

Одним из способов защиты прав выселяемых граждан Республики Таджикистан от принудительных выселений/переселений является *право граждан на обращение в судебные органы за защитой нарушенных или оспариваемых жилищных прав*.

Граждане Республики Таджикистан 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.

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.

***На практике:***

Респонденты в Таджикистане отмечают, что *не обращаются с обжалованием решений актов органов государственной власти*, которые приняли решение изъять земельный участок или осуществить снос. Респонденты связывают это 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. В 34-х случаях для получения консультации граждане обращались в общественные организации по оказанию бесплатной юридической помощи, о котором узнали через СМИ. По результатам обращений граждане были удовлетворены качеством оказанной юридической помощи со стороны общественных организаций. В Таджикистане на 100 случаев изъятия приходится участие, в среднем, 10-ти правозащитных НКО.

 **Узбекистан**

Анализ законодательства Республики Узбекистан показывает, 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.

***На практике:***Респонденты в Узбекистане отмечают некомпетентность судебной власти и правоохранительных органов в защите прав собственников жилья, что подрывает доверие к органам правосудия.

Во время проведения фокус-групповых дискуссий респонденты подтвердили, что претензий по поводу компенсации они не имеют. Такое разрешение проблемы было получено благодаря следующим факторам:

* В Узбекистане количество ННО, специализирующиеся в защите прав граждан на достаточное жилище составляет около 7 формальных и неформальных организаций.
* В среднем в год подается до 2000 тысяч жалоб и обращений, на одну организацию приходится нагрузка по 300 обращений в год.
* В основном практика защиты безрезультатна, вопросы положительно могут решаться только при участии и посредничестве международных организаций.
* В стране существует группа в социальных сетях “Ташкент снос”[[50]](#footnote-50), в которой можно ежедневно наблюдать истории жителей, чьи домовладения изымаются путем грубых нарушений прав населения. В группе насчитывается 21 тысяча подписчиков.

Местные НКО, члены сети ЦА самостоятельно ведут мониторинг нарушений прав при выселении и изъятии жилья, фиксируют и доносят до лиц, принимающих решение, озвучивают на международных площадках в виде негосударственных альтернативных докладов.[[51]](#footnote-51)

В Узбекистане ограничено количество некоммерческих организаций (НКО), специализирующихся в сфере права на достаточное жилище.

Сравнительная таблица участия правозащитных НКО в случаях изъятия жилья в странах Центральной Азии

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Страна | Количество случаев изъятия жилья (в среднем за год) | Количество НКО, участвующих в представлении и защите случаев изъятия (на 100 случаев) |
| Казахстан | 200 -300 | 4-5 |
| Кыргызстан | 70 - 100 | 2-3 |
| Таджикистан | 400 - 500 | 4 |
| Узбекистан | 500 -700 | 5 |

Почти во всех странах членами Сети ЦА зафиксированы случаи оказания давления со стороны представителей власти на НКО и правозащитников, защищающих интересы жителей при выселении и изъятии жилья.

В Кыргызстане это ярко выражается по отношению к правозащитникам, защищающим права и интересы этнических меньшинств. Случаи привлечения к ответственности государственных чиновников за превышение полномочий и защиты чести и достоинства сотрудников НКО зафиксированы только в Кыргызстане, что отражено в альтернативном докладе.

# ***3.3. Процесс выселения***

Процессуальные требования, обеспечивающие уважение стандартов в области прав человека, должны включать обязательное присутствие при выселении государственных должностных лиц или их представителей.

Государственные должностные лица, их представители и проводящие выселение лица должны представиться и предъявить жителям официальное предписание о выселении. Для обеспечения прозрачности и соблюдения международных правозащитных принципов в процессе выселения к этому процессу должны допускаться нейтральные наблюдатели, в том числе региональные и международные наблюдатели. Выселения не должны проводиться в ненастную погоду, в ночное время, во время фестивалей или религиозных праздников, перед выборами, во время школьных экзаменов или непосредственно перед ними.

 **Казахстан**

В Казахстане выселения исполняются судебным исполнителем на основании решения суда. При выселении необходимо присутствие не менее двух понятых. Принудительные выселения граждан, относящихся к социально уязвимым слоям населения, из единственного жилища на территории Республики Казахстан в период отопительного сезона не производится.

***На практике:***

Участники фокус-группы в Казахстане рассказали, что часть жителей не хотела переезжать в предлагаемые жилищные комплексы в городе Сатпаев и была недовольна предлагаемой денежной компенсацией. Они решили остаться в своем родном поселке – в данном случае, поселке Рудник. Однако, так как большая часть территории уже была передана корпорации «Казахмыс», которая тесно сотрудничала с государственными органами, то и присутствие этих жителей в поселке небольшой группы жителей было также нежелательно. Поэтому, по словам респондентов, участились разные случаи перебоев электроэнергии, воды, отопления и сбои инфраструктуры, в целом. Данные события приводили к тому, что некоторые жители были вынуждены переселиться в предлагаемые квартиры в городе Сатпаев.

Так, один из респондентов отметил тот факт, что, будучи единственным жильцом в своем доме, он был вынужден в итоге переселиться в Сатпаев. Причиной тому послужил тот факт, что ему постоянно «ломали дверные замки», и, в какой-то момент, перекрыли доступ к отоплению. По словам других участников, в их поселке закрыли школу, детские сады, приостановили движение автобуса, который «ездил каждые 15 минут». Более того, в поселке участились пожары и случаи мародерства, с которыми местные «органы власти ничего еще не сделали». Также по поселку уже ведутся ремонтные работы и идет снос пустующих домов, несмотря на наличие там жителей. Это привело к тому, что случаются частые перебои электричества, отопления, а также почти полное отсутствие чистой питьевой воды. В данной ситуации высокого риска как для здоровья, так и для жизни, оставшиеся жители вынуждены соглашаться на условия, предоставленные им корпорацией и акиматом. Иными словами, жители вынуждены переселяться добровольно-принудительно.

 **Кыргызстан**

В Кыргызстане до сих пор не принят Правительством нормативно - правовой акт, описывающий порядок и процедуру изъятия, что способствует применению практики выселения по собственному усмотрению уполномоченного органа. К примеру, международные эксперты рекомендуют осуществлять процесс выселения после предложения альтернативного варианта жилья. То есть, государство не должно предлагать компенсацию в денежном выражении, но государство не сильно заботится о том, как и где человек будет жить. Так, с момента поступления денег на счет выселяемых жителей в рамках срока, предусмотренного в договоре, представители власти могут ломать жилье.

***На практике****:*

Имеют место быть прецеденты, когда насильно рушили дома, без предварительного заключения договоров и выплаты компенсаций (г. Джалал-Абад). В отдельных случаях жители могут договориться относительно самостоятельно демонтажа своего жилья, и вывоза стройматериалов, которые можно впоследствии использовать для строительства нового дома. Зачастую представители власти идут на встречу жителям и предоставляют время для демонтажа. Во время выселения в отдельных случаях представители власти оказывали помощь, к примеру, в транспортировке груза. *В Кыргызстане отмечается мало случаев полного изъятия жилья для государственных и общественных нужд. На практике часто прибегают к частичному изъятию жилья, при которых процесс выселения встречается редко*.

Остро стоит вопрос по гражданам, которые проживают в своих домах десятилетиями, однако по каким–либо причинам не оформили на них право собственности. Чаще всего люди не оформляли документы из-за своей неграмотности, либо документы были попросту утеряны, а их восстановления не представляется возможным.

На практике владельцам при оценке могут снизить размеры компенсаций. Уполномоченные органы через суд признают дома таких граждан самовольными постройками, подлежащими сносу. Суды не особо пытаются разобраться в таких делах, и, как правило, принимают сторону уполномоченных органов. В итоге граждане остаются не только без своего жилья, но и без компенсации. Такая практика противоречит нормам международного права, а также рекомендациям, которые предписывают выплачивать компенсации, несмотря на наличие правоудостоверяющих документов собственника.

 **Таджикистан**

Государственная оценка жилья производится госпредприятием «Нархгузор» по договору с исполнительными органами государственной власти на местах. Стоит отметить, что в Градостроительном кодексе РТ предусматривается привлечение независимого оценщика (ст.80), однако на практике институт независимых оценщиков отсутствует.

***На практике:***

Респонденты в Таджикистане отметили, что они добровольно покинули жилище в месячный либо годовой срок, который им был предоставлен. На практике, несмотря на то, что оценка была ниже рыночной стоимости, жители вынуждены были согласиться. На отведённом земельном участке в июле 2015 года ООО “Ҳусноро-1” заключили договора с 32 собственниками жилых домов частного сектора г. Душанбе. 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. Проживание собственников снесенных жилых домов в арендном жилье оплачивалось ООО «Хусноро-1».

 **Узбекистан**

Согласно Постановлению Кабинета Министров Республики, Узбекистан «О дополнительных мерах по обеспечению гарантий имущественных прав физических и юридических лиц и совершенствовании порядка изъятия земельных участков и предоставления компенсации в связи с изъятием» от 2019 г., процедура процесса выселения детально не определена. Основанием для сноса служит решение соответствующих органов местного самоуправления, которое должно получить положительную оценку органов юстиции. Единственный пункт Положения, в той или иной степени затрагивающий процесс выселения, возлагает задачу по сносу на инициатора сноса, но также, оговаривает тот факт, что по договоренности снос может осуществляться собственником за счет его же средств и с возможностью вывезти строй материалы.

***На практике:***

На практике процесс выселения жителей часто сопровождается угрозами. Например, жителям угрожают тем, что, если они не покинут свои дома, они не получат никакого временного или будущего долгосрочного альтернативного жилья. Жители, которые подвергают сомнению, не соглашаются или пассивно, или активно сопротивляются выселению, подвергаются запугиванию и информируются о том, что любая попытка сопротивляться будет считаться актом нарушения общественного порядка или неповиновением указам Президента Узбекистана.

Что же касается компенсационных выплат, то они зачастую выдаются пострадавшим с запозданием или вообще не выдаются. В начале июля 2019 года Министерство юстиции сообщило общественности, что общая сумма государственных средств, предназначенных для выплаты компенсации лицам, пострадавшим от выселений, вызванных необходимостью развития, составила 600 млрд. узбекских сум. К концу месяца 2019 года невыплаченная сумма компенсации составила около 300 млрд. узбекских сум. По сообщениям, это общая сумма, которая все еще не выплачена лицам, пострадавшим от выселений, вызванных необходимостью развития города Ташкента и следующих областей: Ташкентская, Ферганская, Кашкадарьинская и Наманганская область.

Так, во всех исследуемых четырёх странах ЦА не нормированы процедуры выселения. Представители общественных организаций, СМИ и международные институты со стороны госорганов официально не приглашаются для мониторинга, как это рекомендуют международные нормы. Однако, этим органам не запрещено самостоятельно проявить инициативу и участвовать в качестве наблюдателей.

# ***Выводы по Главе III***

Подводя итоги законодательства и практики стран ЦА во время ВЫСЕЛЕНИЯ можно сделать следующие выводы:

1. Законодательство стран ЦА не способно в полной мере гарантировать защиту частной жилищной собственности. Практика выселения и предоставления компенсаций происходит с грубым нарушением прав, что приближено к показателям принудительного изъятия жилья. Практически нет случаев привлечения уполномоченных органов к ответственности со стороны надзорных органов стран ЦА.
2. Компенсации во всех странах ЦА не соразмерны и не отвечают рыночным ценам. Размеры компенсаций устанавливаются независимой оценочной компанией, привлекаемой со стороны государства, которая не всегда выносит решение в пользу населения и не согласовывает с ними свои заключения. При расчете компенсаций во всех странах ЦА не учитываются убытки, понесенные со стороны граждан, помимо цены выкупаемого имущества. Случаи вовлечения граждан в процесс обсуждения компенсаций, договоров, процесса выселения присутствуют только в Кыргызстане, в других странах ЦА практикуется очень слабо.
3. Государства ЦА не предоставляют защиту гражданам при сносе и изъятии жилья. Гарантированная правовая помощь со стороны государств стран ЦА не пользуется спросом среди пострадавших.
4. На все случаи выселения и изъятия жилья для государственных и муниципальных нужд не хватает институтов гражданского общества для защиты интересов населения. Во всех 4-х странах зафиксированы случаи оказания давления на сектор НКО и правозащитные организации.
5. Несмотря на то, что в Казахстане и Узбекистане процессы изъятия жилья для государственных и общественных нужд нормированы отдельными подзаконными актами, на практике это не помогает защитить права граждан на жилище. В Таджикистане и в Кыргызстане в законодательстве нет норм о порядке выселения и изъятия жилья.
6. Однако, практика вовлечения населения в процесс обсуждения в Кыргызстане, в отличие от других стран ЦА, намного лучше. Имеют место быть случаи увеличения компенсаций в пользу жителей, несмотря на отсутствие регулятивной нормы. Грубые нарушения прав отмечаются в Таджикистане, и в Узбекистане.

**ГЛАВА IV. Соответствие национального законодательства и правоприменительной практики стран ЦА международным нормам изъятия (выкупа) жилья ПОСЛЕ ВЫСЕЛЕНИЯ**

***Краткое резюме Главы IV***

Государства несут ответственность за предоставление справедливой компенсации и удовлетворительного альтернативного жилья, и должны **сделать это сразу же после выселения.** Независимо от обстоятельств и безо всякой дискриминации компетентные органы должны, как минимум, обеспечить, чтобы выселяемые лица или группы лиц, особенно те, кто не в состоянии добыть себе средства к существованию, имели постоянный гарантированный доступ к:

* важнейшим продуктам питания, питьевой воде и средствам санитарии;
* минимально необходимому крову и жилью;
* соответствующей одежде;
* медицинским услугам первой необходимости;
* источникам средств к существованию;
* корму для скота и являющимся общественным достоянием ресурсам, от которых они зависели в прежнее время;
* услугам образования для детей и учреждениям по уходу за ними.

Государствам следует также не допускать того, чтобы расширенные семьи или общины оказывались разобщенными в результате выселения.

Согласно международным рекомендациям: “*...все принимаемые в связи с переселением меры, такие как строительство жилья, обеспечение водо- и электроснабжения, создание канализационно-очистных сооружении, строительство школ и подъездных путей, а также выделение земель и участков, должны согласовываться с настоящими руководящими указаниями и международно признанными правозащитными принципами и быть завершены до того,* ***как выселяемые субъекты покинут место своего проживания*”**.

Законодательные основы и практика стран Центральной Азии в вопросах соответствия международным нормам изъятия (выкупа) жилья ПОСЛЕ ВЫСЕЛЕНИЯ представлена в данном разделе.

# ***4.1. Альтернативное жилье и условия в новом месте проживания***

 **Казахстан**

В Казахстане в Нормативном постановлении Верховного Суда сказано, что “*при разрешении споров о выселении граждан с предоставлением другого благоустроенного жилища в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных нужд суды не должны удовлетворять такие иски, если исполнительным органом предоставляется собственнику жилое помещение для временного проживания (временное жилье) либо неблагоустроенное жилище”[[52]](#footnote-52)*. То есть, на уровне НПА ужесточена норма и предприняты меры по предупреждению случаев бездомности.

***На практике:***

На практике же благоустроенное жилище, земельный участок передаются, а денежная компенсация выплачивается до прекращения права собственности и лишь тем лицам, которые являются собственниками принудительно отчуждаемых объектов.

Однако, очередной проблемой является расположение района, в котором расположены предлагаемые жилищные альтернативы. Так, респонденты отметили, что новый жилищный комплекс, построенный для жертв выселения, находится недалеко от туберкулезной лечебницы. Более того, находится также «электрическая станция рядом с детской площадкой». Иными словами, район, в который заселяют жертв выселения по государственным нуждам, не предоставляет полную безопасность здоровью граждан.

Еще одной проблемой, связанной с компенсацией, является качество предоставляемого альтернативного жилья. Так, жертвы выселения могут получить как финансовую компенсацию, покрывающую себестоимость жилья, так и квартиру в городе Сатпаев, построенную специально для жителей выселяемых поселков. Однако, состояние предоставляемых квартир не является удовлетворительным для участников фокус-группы. Более того, по словам участников, квартиры не являются эквивалентными по себестоимости.

Так, один из участников фокус-группы – единственный кого переселили из оставшихся в поселке - заявляет: *«Проблема со всем. Проблема с крышей. Проблема с тем, что всех толкают на пятый этаж – не важно какой возраст: 20 лет, 70 лет…»* По словам другого участника, предоставляемые квартиры не являются «новыми»: *«Вы знаете, дома, которые построили…, во-первых, должно быть все новое. Во двор заезжаешь – асфальт уже ни к чему не годный, и не соответствует стандартам. Все проваливается, все разваливается. В квартиры заходишь… Пятые этажи, вообще, весной все затопило абсолютно».*  Таким образом, предложенные альтернативные виды компенсации не состоят в пригодном состоянии. **Данная проблема приводит** **к** следующему проблематичному пункту в случае с жителями данного поселка – **хаотичности и неорганизованности переселения, без предварительной оценки нужд и положения семьи**.

**Низкая прозрачность в принятии решений** приводит к конфликтам и недоверии по отношению жителей к друг другу. Так, граждане, имевшие небольшие земельные участки или же дома с маленькой квадратурой, могли получить квартиры стоимостью гораздо больше. Помимо этого, эти самые граждане могли получать квартиры с этажей пониже, и тем самым иметь менее проблемные условия жизни. Так, возвращаясь к словам, респондента: *«…вот здесь есть вот люди, которые на втором этаже живут - у них ни земли, ничего нету. У них оценка трехкомнатная – скажем, 17 с копейками миллионов. Это на втором этаже человек живет, не на первом. Ни земли нет, ничего…».*

Однако, есть вероятность того, что хаотичность переселения не единственная причина такой неравномерной выдачи новых жилищных помещений. **Следующая причина кроется в коррупции и злоупотреблении** органами, исполняющими процесс переселения, своими **полномочиями**. Коррупция и перепродажа являются одними из причин хаотичного переселения. По словам участников фокус-группы, на данный момент очень немногие остались довольны политикой переселения. Из числа довольных остались лишь те, «кто связан с акиматом». Респонденты подметили, что чаще всего «хорошие» квартиры на нижних этажах получали жители, у которых не было жилищных имуществ, эквивалентных прежней цене. Причиной такой несправедливости является коррупция и спекуляция акимата города Сатпаев квартирами.

Последним важным пунктом в групповой дискуссии отмечается факт наличия ущерба, который сложно выразить в цифрах или отчетах – **ущерб социально- экономический и психологический**. Жертвы выселения по окончанию процесса оказываются в ситуации, когда их прежний порядок жизни был полностью нарушен, и они вынуждены сталкиваться с новыми трудностями. Так, несколько участников фокус- группы заявили, что их прошлое место проживания было намного безопаснее, комфортнее и с наличием хорошей инфраструктуры: *«- Да у нас было все здесь. И рабочие места, и магазины, и рестораны, и больницы, и парк. - Два детских садика, больницы. Пять школ было. Проводили массовые мероприятия, активно работал дворец культуры».*

Вполне возможно, что в новом месте проживания данная инфраструктура имеется в наличии, но как уже было указано выше, новый район проживания находится не в самом безопасном месте города. Более того, респонденты указали на то, что на месте их прошлого проживания **у жителей были места работы**, или же они могли заниматься индивидуальным предпринимательством. Однако, **данный фактор не учитывался при переселении, так как компенсировалась только квадратура имуществ**а.

Помимо этого, участники фокус- группы отметили также тот факт, что контакты между прежними соседями оборвались или же были нарушены. Так, случались частые конфликты по вопросам того, кто где будет проживать. Таким образом, **подорвались социальные связи между жителями выселяемых районов**. Хотя это является наиболее незаметным ущербом, но этот факт наносит непоправимый вред ментальному состоянию жертв выселения. Например, ни раз отмечался тот факт, что люди были доведены до отчаяния и депрессии, порой с суицидальными исходами или подорванным здоровьем. Один из участников отмечал: *«Людей до суицида доводят. У нас есть люди, которые не доживали после судебных дел – инфаркты случались».* Говоря о себе лично, он отмечал: *«Меня довели до такого состояния, что я – нищий. Мои дети не то, что мясо, окорочка уже не видят. Трое детей».*

На вопрос продолжали ли участники фокус - группы придавать огласке их положение при помощи привлечения СМИ, социальных сетей или же открытых митингов они ответили: *«- Огласки делаю. В Фейсбуке делюсь. А толку? - Я отдавал деньги, апелляцию писал. Везде – деньги. А где эти деньги взять? - Не дают митинги [проводить]. Нас начали преследовать КНБ, УВД, заранее следили. Как будто мы преступная группировка».* Результаты опроса показали, что **участники фокус-группы жили под состоянием слежки** и постоянного стресса. Вкупе **с преследованиями исполнительных органов** и общей небезопасностью района проживания – мы получаем огромный незаметный ущерб психическому состоянию.

 **Кыргызстан**

В Кыргызстане также есть ряд проблем, с которыми жители встречаются после выселения. Статья 12 Конституции КР предусматривает, что *«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.[[53]](#footnote-53)»*

Нормы обязательной предварительной компенсации, помимо Конституции КР, также заложены в Жилищном кодексе Кыргызстана и в Постановлении Пленума Верховного Суда КР «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении дел об оспаривании решений, действий (бездействия) государственных органов и органов местного самоуправления, связанных с предоставлением и изъятием земельных участков».[[54]](#footnote-54)

***На практике:***

Несмотря на то что Конституция Кыргызской Республики имеет прямое действие и обязывает решать вопросы компенсации при изъятии до **выселения, на практике дела обстоят иначе.** Часто вопросы компенсации остаются нерешенными и после изъятия и выселения, и гражданам приходится бегать и решать проблемы не один год.

Наличие проблем после выселения, обычно **объясняют отсутствием специального нормативного правового акта**, который должен был быть принят Правительством согласно Земельному кодексу КР, где **были бы заложены** более **конкретные механизмы предварительной компенсации**, а также, отрегулированы вопросы, возникающие после изъятия и выселения.

Например, при изъятии жилья в г. Ош для нужд таможенно-пропускного пункта «Достук» (приграничная территория с Узбекистаном) из 34-х 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 учла интересы трех отдельных семей, все женщины были матерями одиночками.  При этом, следует отметить, что все остальные 33-и семьи этнических меньшинств устроились благополучно. Компенсация была адекватная, выплачена в срок до изъятия. Все построили новые дома или же выкупили готовые в пределах своего же айыл окмоту. По мнению жителей, очень важно, когда семьи переселяются всем сообществом в одно место. Это позволяет сохранить социальные связи, предупредить негативные случаи, связанные с восприятием переселенцев жителями сообществ куда они переехали.

Другая фокус группа, в основном лица этнических меньшинств, у которых произведено частичное изъятие для расширения дороги ул. Монуева г.Ош в своей основной массе недовольны изъятием. Им была предоставлена компенсация как в денежном выражении, так и предоставлен земельный участок в микрорайоне «Он-Адыр», районе мононационального узбекского сообщества. Но, практически, из всего количества семей, попавших под изъятие, только две семьи воспользовались этим участком и построили жилье. Их этих двух семей: одна семья там не проживает, вторая проживает и терпит ежедневные убытки. И это понятно, **в новом 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, так как их предыдущее жилье находилось в центре города.** Но учитывая, что это только часть выкупной цены к денежной компенсации, власть посчитала выкупную цену адекватной.

Практически земельный участок в качестве компенсации не имеет ценности для жителей центральной части города, что и вызывает у них недовольство. Зачастую им предлагают земельные участки без инфраструктуры и за пределами города. После изъятия жилья и выплаты компенсаций, недовольств между жителями, что одним заплатили больше другим меньше, не было. Так как на уровне комиссии, где присутствовали правозащитные организации были приняты решения о том, что всем жителям будут предоставлены калькуляция расчета компенсаций. Кроме того, в отчетах оценщиков **форма калькуляции была понятна**: размеры денег по выкупу земельных участков были рассчитаны согласно размерам изымаемых земельных квадратур, а строения оценивались по другой формуле расчета.

Интересным фактом, заслуживающим отдельного внимания, является изъятие домовладений при которых имеется коммерческая точка и ведется торговля. Так, у одной семьи было изъята часть земельного участка, где готовили и продавали самсы, пирожки и другие продукты питания быстрого приготовления. Однако, при определении выкупной цены этот момент не был учтен, так как **норма по включению в выкупную цену стоимость потери бизнеса отсутствует в национальном законодательстве**. В судах же **применение норм международного законодательства не практикуется**.

ОФ «Наше право» пытались применить нормы международного права в вопросах защиты прав граждан на жилье, но они не были приняты судом. После последних изменений в Конституции КР от 2016 года, принятия ссылка в суде на международные договорные обязательства ослабла.

В Кыргызстане **нет государственного или муниципального жилищного фонда,** который можно было бы использовать в качестве временного жилья в промежутке между сносом существующего и возведением нового.

В Кыргызстане жители, так же как в Казахстане, при изъятии жилья терпят определенные убытки, которые не всегда учитываются при расчете компенсаций, и их стоимость складывается из затрат на:

*- услуги адвоката;*

*- услуги независимых оценочных компаний (в случае несогласия с результатами первичной оценки);*

*- затраты на услуги строителей при возведении нового дома;*

*- съем жилья до окончания строительства нового дома;*

*- сокращение дохода в семью, так как человек должен потратить определенное время на строительство нового жилья и ничем не заниматься.*

Согласно подсчетам, в Кыргызстане общая стоимость убытков лежит в пределах суммы, достигающей 5 000 долларов США.

 **Таджикистан**

Республика Таджикистан наряду с другими странами ЦА ратифицировала пакт о социальных, экономических и культурных правах и несет обязательства по реализации права на достаточное жилище. Однако, также как в Узбекистане, у жителей Таджикистана **земля под жилищным строением не находится в частной собственности жителей**.

Земельные участки с жилыми и хозяйственным постройками, принадлежащими гражданам на праве личной собственности по решению Правительств страны могут отойти в пользование предприятия, учреждений и других организаций независимо от форм собственности. А те же, в свою очередь, 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. При таких условиях оспаривать вопрос в суде о законности изъятия жилья намного сложнее, чем в Казахстане и Кыргызстане. При этом в Таджикистане, как в других странах Центральной Азии **нет специальных национальных норм регулирующих положения граждан после выселения** и предоставляющих определенные гарантии.

***На практике:***

При проведении мониторинга после выселения граждан в связи с изъятием имущества для общественных нужд были замечены следующие последствия.

1) Если на месте сносимых жилых домов возводятся новые многоэтажные многоквартирные жилые дома, то собственникам сносимых домов при выселении/переселении предоставляются временное арендное жильё. В соответствии с нотариально заверенными договорами о предоставлении компенсации за снос жилья, расходы по использованию временного арендного жилья оплачиваются за счёт строительной компании.

Проживая в арендованном жилье, собственники снесенных квартир дожидаются окончания строительства новостроек, прохождения государственной приемки объекта и сдачи новостройки в эксплуатацию, чтобы получить правоустанавливающие документы на новые квартиры и разрешение на вселение для постоянного проживания.

2) Если на месте сносимых жилых домов возводятся объекты государственного, социального, культурного, административного назначения, со стороны государственного органа, учреждения или организации, ответственных за осуществление строительных работ, выселяемым собственникам сносимых домов (квартир) на основании нотариально заверенных договоров предоставляется компенсация в виде единовременной выплаты рыночной стоимости сносимого жилья или, с их согласия, предоставляется равноценное жильё в новостройках на близлежащей территории от места постоянного проживания.

В случае возникновения спора о ненадлежащем исполнении условий договора о предоставлении компенсации, собственник снесённого жилья имеет право защитить своё нарушенное право на достойную компенсацию в судебном порядке.

При установлении наличия в действиях должностных лиц состава преступления, предусмотренного Уголовным Кодексом Республики Таджикистан выселяемые/переселяемые граждане имею право на обращение в правоохранительные органы с требованием привлечения к уголовной ответственности должностных лиц и восстановлению своих нарушенных прав.

В Республике Таджикистан **имеется практика привлечения к ответственности членов состава государственной рабочей комиссии** за присвоение и растрату государственных средств, выделенных на компенсацию гражданам за снос частных жилых домов(квартир) при осуществлении работ по исполнению Генерального плана развития городов и районов в Республике Таджикистан.

Также, в практике **имеются факты привлечения к уголовной ответственности руководителей строительных компаний** за совершение хищения денежных средств граждан, участвующих в долевом строительстве жилых домов.

В некоторых случаях отмечаются факты ущемления прав собственников сносимых домов(квартир) путем занижения суммы компенсации или предоставления квартир, не отвечающих строительным нормам или требованиям санитарно-эпидемиологических норм. В данном случае нарушенные права граждан защищаются в судебном порядке или путем привлечения недобросовестных должностных лиц к уголовной ответственности.

В случаях судебных разбирательств положение жертв выселений/переселений, пострадавших от действий (бездействий) недобросовестных должностных лиц усугубляется в случае необоснованного затягивания судебного рассмотрения дела или расследования уголовных дел. В этих случаях жертвам вынужденных выселений/переселения приходится терпеть неудобства в жилищных условиях и недостатки финансового обеспечения семей.

 **Узбекистан**

Если в Кыргызстане и Казахстане не выселяют до тех пор, пока не перечислили гражданам на счет денежные компенсации, или пока не выделили земельные участки для строительства жилья, то в **Узбекистане практика обеспечения альтернативным жильем и выплата денежных компенсаций - негативна**.

***На практике:*** Участники фокус – групповых дискуссий говорили 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. При таком раскладе следует ожидать увеличения количества бездомных. Если человек не остался на улице, это не значит, что в стране нет бездомных. Факт того, что жертвы потеряли дом и снова не приобрели отдельную жилищную площадь, является характеристикой бездомности, когда целые семьи вынуждены снимать квартиры и весь свой доход или большую его часть тратить на арендное жилье, либо вынуждены ютиться у родственников.

После сноса/выселений/переселений проводились наблюдения по результатам диалога с местными Властями/застройщиками или по решению Суда и в итоге выявилось следующее:

* Если на месте сносимых жилых домов возводятся новые многоэтажные многоквартирные жилые дома, собственникам сносимых домов при сносе/выселении/переселении предоставляется временное арендное жильё. В 58% случаев это происходило без оформления нотариально заверенных договоров о предоставлении компенсации за снос жилья, компенсации расходов по использованию временного арендного жилья и т.п. В остальных случаях процесс перехода жильца на аренду производится на основании письменного договора между жильцами и фирмой – застройщиком. Опрос показал, что в 15% случаев, аренда оплачивается за счёт строительной компании, в остальных случаях - жильцы частично оплачивали аренду сами.

Проживая в арендном жилье собственники снесенных квартир дожидаются окончания строительства новостроек, прохождения государственной приемки объекта и сдачи новостройки в эксплуатацию, чтобы получить правоустанавливающие документы на новые квартиры и разрешение на вселение для постоянного проживания. При этом в 18% случаев срок договора истекал и не продлевался несмотря на требования жильцов. В 28% - вселение в новые дома происходило без подписания акта приемки и оформления права на жилье.

* Если на месте сносимых жилых домов возводятся объекты государственного, социального, культурного, административного назначения, со стороны государственного органа, учреждения или организации ответственного за осуществление строительных работ, выселяемым собственникам сносимых домов(квартир) на основании нотариально заверенных договоров предоставляется компенсация в виде единовременной выплаты рыночной стоимости сносимого жилья или, с их согласия, предоставляется равноценное жильё в новостройках на близлежащей территории от места постоянного проживания.

По итогам наблюдения мониторов возникновение спора о ненадлежащем исполнении условий договора о предоставлении компенсации происходило в 75% случаев и только в 56% из них собственник снесённого жилья получил достойную компенсацию в судебном порядке. При установлении наличия в действиях лиц причастных к нарушениям Гражданского кодекса, Административного кодекса или составу преступления, предусмотренного Уголовным Кодексом Республики Узбекистан выселяемые/переселяемые граждане имеют право на обращение в Суд для восстановления своих прав и с требованием привлечения к уголовной ответственности должностных лиц. Эффективность работы Судов, по мнению представителей защиты, в рамках прав жильцов при этом составляет только 10% решений удовлетворяющих и восстанавливающих права жильцов. В 90% случаев Суды, как правило, занимают сторону фирм- застройщиков или представителей Хокимията.

В некоторых случаях отмечаются факты ущемления прав собственников сносимых домов(квартир) путем занижения суммы компенсации или предоставления квартир, не отвечающих строительным нормам или требованиям санитарно-эпидемиологических норм. В данном случае нарушенные права граждан защищаются в судебном порядке или путем привлечения недобросовестных должностных лиц к уголовной ответственности.

В случаях судебных разбирательств положение жертв выселений/переселений, пострадавших от действий(бездействий) недобросовестных должностных лиц усугубляется в случае необоснованного затягивания судебного рассмотрения дела или расследования уголовных дел. В этих случаях жертвам вынужденных выселений/переселения приходится терпеть неудобства в жилищных условиях и недостатки финансового обеспечения семей.

В ходе мониторинга только по одному району г. Ташкента – Чиланзар, выявлено 17 семей которые выживают на свои средства арендуя жилье в ожидании решения Судов. В ряде случаев мониторы наблюдали незаконное вмешательство со стороны чиновников Хокимията, Прокуратуры, УВД в процессы переговоров жильцов и представителей фирм – застройщиков.

**Правительство Узбекистана**, в период после проведения исследований и обсуждений его результатов с широким кругом представителей госструктур и правозащитных организаций, **учитывая отрицательную практику, принял новый подзаконный акт,[[55]](#footnote-55) который ужесточает действия и ответственность по изъятию жилья**. Так, изъятие земли допускается только с согласия собственника или по согласованию на основании решений Президента РУз, Кабинета Министров и Парламента Узбекистана. И только при достаточности ресурсов для возмещения ущерба собственникам и положительной оценки выгод принимаются решения. Далее, территориальные хокимы выносят постановление о сносе расположенных на изымаемом земельном участке объектов недвижимости только при наличии положительного заключения органов юстиции. Между инициатором изъятия земли и владельцем недвижимости заключается соглашение о предоставлении компенсации, подлежащий обязательному нотариальному удостоверению. В соглашении прописывается размер и вид компенсации, сроки выплаты и другие условия. Снос разрешается только после предоставления владельцу все суммы компенсации, указанной в соглашении или решении суда (при наличии спора).

  Однако, ситуация с изъятием с начала 2020 года, после действия новых порядков изъятия земельных участков и предоставления компенсаций, сдвинулась в лучшую сторону лишь на 2-3%. **Жители до сих пор испытывают произвол со стороны местных властей, и процессы изъятия жилья совершаются в сопровождении грубых нарушений**, при котором жертвы изъятия не могут самостоятельно защищать свои права на собственность и справедливые компенсации.

Практика всех стран показывает, что государства стран ЦА не обеспечивают необходимыми удобствами, услугами и экономическими возможностостями на предлагаемом участке. Временные и финансовые затраты по благоустройству, необходимые для проезда к месту работы и обратно или для доступа к основным услугам, возлагают чрезмерные нагрузки на бюджеты домашних хозяйств с низкими доходами, но при этом не включаются в размеры компенсаций.

***4.2. Адвокация проблем населения на местном и международном уровне***

В сфере выселения и изъятия жилья для общественных\государственных нужд проблемы у каждой страны практически одинаковые, но есть и отличительные особенности каждой страны. Ввиду частого и грубого нарушения прав граждан при выселении и изъятии жилья, а также ввиду частого давления на правозащитные организации НКО страны Центральной Азии объединились в сеть ЦА «Право на достаточное жилище».[[56]](#footnote-56)

«Сеть ЦА по праву на достаточное жилище» была создана в ноябре 2018 года с целью усиления совместных действий на уровне региона. Членами сети ЦА являются 8 опытных правозащитных организаций стран Казахстана, Кыргызстан, Таджикистан и Узбекистана. Подробно о деятельности сети можно ознакомиться пройдя по следующей ссылке <https://righttohousing.net>. Организации НКО, являющиеся членами Сети Центральной Азии по праву на достаточное жилище, каждый в своей в стране занимаются деятельностью, непосредственно связанной с защитой прав граждан при изъятии жилья, обучают и сопровождают жертв выселения в суде, озвучивают и лоббируют интересы граждан в вышестоящие органы власти.

За полтора года своего существования сеть ЦА сделала ряд обращений к властям на местном и международном уровнях с просьбой обратить внимание на грубые нарушения прав граждан, ведущие к росту напряжения в обществе и незаконной ответной реакции людей.

**Как отмечают** [**отчета**](http://ichrptj.org/ru/blog/set-centralnoy-azii-po-pravu-na-dostatochnoe-zhilishche-rezultaty-deyatelnosti-za-noyabr-2018-0)**работы Сети за 2019 год,**[[57]](#footnote-57) **в 2019 году членами Центрально-Азиатской сети по праву на достаточное жилище» было реализовано шесть  совместных эдвокаси мероприятий на региональном уровне и девятнадцать на уровне стран-членов сети ЦА.**

Одним из компонентов отчета о работе Центрально-Азиатской сети по праву на достаточное жилище за 2019 год является улучшение нормативной среды по праву на достаточное жилище, лоббирование интересов граждан на национальном и региональном уровнях.

***На практике:***

Так, члены Сети 23 ноября 2018 года обратились к госсекретарю и генпрокурору Казахстана по факту избиения в столице Казахстана правозащитницы. Авторы заявления расценивают произошедшее как нарушение конституционных прав граждан на достаточное жилище, а также на защиту от принудительного выселения, на получение равнозначной компенсации.

Наряду с этим, члены Сети  30 июля 2019 года обратились с открытым письмом к Президенту Узбекистана Шавкату Мирзиёеву  с просьбой принять надлежащие меры для обеспечения и осуществления права на достаточное жилище, признавая важное значение в этом отношении международного сотрудничества, основанного на свободном согласии, а также обеспечить верховенство закона, укрепить законность и порядок в целях защиты социальных, экономических, политических и других прав и свобод человека и гражданина, поддержать соблюдение прав и свобод человека, признанных высшей ценностью всеми структурами и должностными лицами.

Каждый член Сети в своей стране провел исследование и собрал доказательные факты того, что изъятие жилья для общественных и государственных нужд не является добровольным отчуждением, а является принудительным изъятием. Аргументы были презентованы представителям Правительств стран. По итогам рассмотрения данных документов принят ряд мер по улучшению НПА и практики стран ЦА в части предупреждения случаев принудительного изъятия.

 **Казахстан**

В Казахстане в 2019 году была создана Общественная сеть организаций Казахстана по социальным, экономическим и культурным правам для содействия решению проблем по изъятию жилья. Восемь общественных организаций из разных регионов Казахстана объединили усилия по предупреждению незаконных сносов жилья. В этот же год ОФ «Фонд за парламентаризм в Казахстане» провел исследования по изъятию жилья граждан, результаты которых вынесли на обсуждение общественности с участием Парламентариев и Правительств РК. По итогам обсуждений была создана рабочая группа при участии членов сети ЦА по ПДЖ по внесению изменений в законодательство Казахстана. Рабочая группа в 2020 году разработала проект изменений в 4 действующих закона Казахстана, регулирующий процедуры изъятия жилья для общественных нужд, и передала в мажилис Республики Казахстан для его дальнейшего рассмотрения и принятия.

 **Кыргызстан**

Институт Омбудсмена Кыргызстана провел экспертные консультации в стране в ноябре 2019 года с целью обсуждения результатов исследования по изъятию жилья, проведенного членами Сети ЦА ОФ «Наше право» и Ошским филиалом ОО «МЦ Интербилим». По итогам консультаций приняты восемь рекомендаций для предупреждения принудительного изъятия жилья. Одна из рекомендаций касается разработки порядка и процедур изъятия (выкупа) жилья для общественных нужд. Отчет по исследованию в сфере ограничения прав граждан впервые включен в ежегодный отчет Омбудсмена КР для озвучивания на заседании Парламента КР.

По итогам экспертных консультаций создана рабочая группа при Омбудсмене по разработке проекта Положения Правительства КР «О порядке изъятия жилья для общественных нужд». Проект подзаконного акта, разработанный при участии экспертов сети ЦА по ПДЖ, в 2020 году получил положительные комментарии от местных и международных экспертов и в настоящий момент находится на стадии лоббирования в Правительство КР для его дальнейшего рассмотрения и принятия.

 **Таджикистан**

В Таджикистане в 2019 году члены сети ЦА ОО «Хукукшиносон» и ОО «Ассоциация юристов Памира» провели исследования по изъятию жилья. Результаты исследований были вынесены на широкое обсуждение с участием представителей Правительства РТ. По итогам обсуждений была создана рабочая группа по разработке проекта Жилищного кодекса при Исполнительном аппарате Президента.

Координатор Сети по ПДЖ, общественная организация «Независимый центр по защите прав человека», принимает участие в разработке проекта Жилищного кодекса Республики Таджикистан. Членами сети ЦА пролоббирована в проект кодекса глава, укрепляющая права граждан при изъятии жилья.

 **Узбекистан**

В Узбекистанесилами организаций членов сети ЦА ОО «Института демократии и прав человека» и ННО «Гуманитарный правовой центр» было проведено исследование в сфере нарушений прав граждан при изъятии жилья. Факты грубого нарушения прав граждан при изъятии жилья озвучены во время круглого стола летом 2019 года. Данное действие сопровождалось обращениями к Президенту РУз с просьбой принять срочные меры по незаконным действиям хокимов на местах и пресечь факты принудительного выселения.

Со стороны гражданских активистов также были направлены жалобы в адрес специального докладчика ООН по праву на достаточное жилище. Президент РУз отреагировал на обращения представителей гражданского общества и принял ряд норм в отношении законов и подзаконных актов в сфере предупреждения грубых нарушений, допущенных со стороны государства и инвесторов. Эти нормы отразились в Положении «О порядке изъятия земельных участков и предоставления компенсации собственникам недвижимого имущества», утвержденный Постановлением кабинета министров Республики Узбекистан от 16 ноября 2019 года за №119. Данное положение вступило в силу в январе 2020 года. Согласно новому подзаконному акту запрещается выселять и изымать жилье без предварительной и полной компенсации со стороны инициатора изъятия. Также в данном НПА регламентированы порядок открытых обсуждений процедур изъятия с собственниками.

**Вопросы, которые не решаются в пределах своей страны,** **лоббируются членам сети ЦА на международном уровне в виде негосударственных докладов**.

Координатор региональной сети ЦА по ПДЖ г-жа Давлатова Ш. выступила с докладом на заседании БДИЧП ОБСЕ (Варшава) по ситуации в четырех странах ЦА в части принудительного выселения, на основе результатов страновых исследований.

Наряду с этим, в октябре 2019 года эксперты-члены сети от Кыргызстана на 80-й сессии Комитета ООН по жилищным и земельным вопросам в Женеве озвучили факты нарушения прав граждан на достаточное жилище. НКО Кыргызстана имеют хороший опыт по обращению в договорные органы ООН. Так, альтернативные доклады по случаям грубых нарушений прав граждан на достаточное жилище, а именно при изъятии жилья, подаются НКО в ООН третий раз. История обращений представлена следующей хронологией:

- в Комитет ООН по экономическим, социальным и культурным правам (КЭСП) – 2014 год;

- в Комитет ООН по ликвидации всех форм расовой дискриминации (КЛДП) – 2018 год;

в УПО – 2019 год.

Сеть НКО в Казахстане в 2019 году подготовили и направили альтернативные доклады в УПО ООН и в КСЭП по правам граждан при изъятии жилья с целью дальнейшего включения в рекомендации по предупреждению принудительных изъятий для Правительства страны. В основу доклада положены результаты исследований по изъятию жилья.

Со стороны гражданских активистов Республики Узбекистан составлена и подана в 2019 году частная жалоба спец докладчику ООН по праву на достаточное жилище и спец докладчику ООН по сохранению культурного наследия о грубых нарушениях прав населения со стороны власти при изъятии жилья, а также о нанесенном ущербе памятникам культуры при реконструкции городов Хива, Самарканд и Бухара.

За последние 10 лет, страны ЦА приняли ряд рекомендаций со стороны ООН по улучшению положения граждан в сфере права на достаточное жилище. Однако, не всегда страны ЦА выполняют свои международные договорные обязательства. Ниже приводится рекомендация Комитета ООН по экономическим, социальным и культурным правам странам ЦА в отношении соблюдения прав граждан при изъятии жилья.[[58]](#footnote-58)

 **Казахстан**

В отношении Республики Казахстан

Комитет по экономическим, социальным и культурным правам на 12-14 заседаниях 10-11 мая 2010 года и на своих 24-25 заседаниях 19-20 мая в своих заключительных замечаниях настоятельно призывает государство-участник принять соответствующие правовые рамки, регулирующие осуществление урабанизационных проектов в целях обеспечения того, чтобы принудительно выселяемые лица получали адекватную компенсацию и/или переселялись с учетом руководящих принципов, утвержденных Комитетом в его замечании общего порядка № 7 о принудительных выселениях. Комитет привлекает также внимание государства-участника к основным принципам и руководящим указаниям, касающимся выселения и перемещения по соображениям развития (см. документ A / HRC / 4 /18), подготовленным Специальным докладчиком по вопросу о достаточном жилище.

 **Кыргызстан**

В отношении Кыргызской Республики

Комитет по экономическим, социальным и культурным правам рассмотрел объединенные второй и третий периодические доклады Кыргызстана об осуществлении Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах на 22-м и 23-м заседаниях, состоявшихся 1 и 2 июня 2015 года, и на 50-м заседании, состоявшемся 19 июня 2015 года, принял следующее:

*“Комитет с озабоченностью отмечает:*

*b) отсутствие надлежащих консультаций и компенсаций в случае принудительного выселения (статья 11).*

*рекомендует государству-участнику:*

*а) обеспечить, чтобы в случаях обоснованного выселения или переселения оно проводилось в строгом соответствии с положениями международных норм в области прав человека по этому вопросу”*

 **Таджикистан**

В отношении Республики Таджикистан

Комитет по экономическим, социальным и культурным правам рассмотрел объединенные второй и третий периодические доклады Таджикистана об осуществлении Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах на своих 4-м и 5-м заседаниях, состоявшихся 24 и 25 февраля 2015 года, и на своем 20-м заседании, состоявшемся 6 марта 2015 года, принял следующие заключительные замечания: *«Комитет рекомендовал государству-участнику обеспечить, чтобы выселения производились в соответствии с международными нормами в области прав человека, и ввести действенные процедуры правовой защиты принудительно выселяемых лиц. В этой связи Комитет обращает внимание государства-участника на свое замечание общего порядка № 7 (1997) о праве на достаточное жилище: принудительные выселения».*

 **Узбекистан**

В отношении Республики Узбекистан

Комитет по экономическим, социальным и культурным правам рассмотрел второй периодический доклад Узбекистана на своих 23-м и 24-м заседаниях, состоявшихся 13 мая 2014 года, и на своем 40-м заседании, состоявшемся 23 мая 2014 года, принял следующие заключительные замечания: *«Комитет сожалеет по поводу отсутствия информации о выплате адекватной компенсации в случае выселения. Его также беспокоит то, что альтернативное жилье в случае выселения может быть предоставлено лишь некоторым категориям граждан и что лица, лишенные родительских прав, могут быть выселены без предоставления им альтернативного жилья, если их совместное проживание с детьми было признано невозможным (статья 11)»*.

Комитет вновь рекомендовал государству-участнику принять надлежащие меры, в том числе законодательного и иного характера с целью предоставления всем выселяемым лицам альтернативного жилья или достаточной компенсации с учетом сформулированного Комитетом замечания общего порядка № 7 (1997 год) о праве на достаточное жилище.

# ***4.3. Случаи изъятия жилья в странах ЦА при COVID-19***

Первоначально члены сети ЦА в данном докладе не планировали отражать случаи изъятия жилья в период за 2020 год, и планировали ограничиться результатами обработки становых исследований. Однако, члены Сети по ПДЖ посчитали правильным и актуальным изложить информацию по исследуемой теме с января по июль 2020 год на основе страновых мониторинговых отчетов и дать возможность читателю получить свежую информацию «здесь и сейчас».

Короновирус в странах ЦА подкорректировал многие жизненно-важные ситуации в сфере социальных и экономических вопросов. Однако, случаи принудительного выселения и изъятия жилья в ситуации «сиди дома», имеют место быть.

Особенно это заметно по Республике Узбекистан.

 **Узбекистан**

Правительство Узбекистана не объявляло о запрете на выселения во время пандемии. Но в каждом регионе были изданы устные распоряжения Хокимов[[59]](#footnote-59) о приостановке выселений в условиях и на время карантин. Подсчет выселенных людей тяжело проводить в силу ограничений в передвижении и организации встреч как с людьми, которые выселяются, так и с теми, кто подвергается принудительному выселению. Несмотря на устные распоряжения местной власти, только по Бухаре члены сети ЦА по ПДЖ приостановили искусственное доведение до выселения домовладения 16 семей. Однако в поселке Гульбахор, Янгиюльского района, Ташкентской области были снесены 14 построек, находящихся в различной степени готовности для проживания - среди них несколько жилых помещений. Распоряжение о сносе «самовольных построек» было вынесено прокурором района, под предлогом проведения экспертизы, при этом у собственников были изъяты кадастровые документы и решения о предоставлении земельных участков. Воспользовавшись периодом карантина, представители власти, без извещения о предстоящем сносе и указания причин, без судебного решения, не имея на то полномочий, при участии замхокима района, осуществили снос.

Членами сети зафиксированы случаи, когда снос был совершен в отсутствии собственников. Так, в мае месяце 2020 года трое жителей г. Ташкент узнали о том, что их дом рушатся по телефону, на который поступила информация от соседей.

Приведем еще один пример снося и изъятия жилища в период пандемии. Так, в июле месяце в Бостанлыкском районе Ташкентской области под предлогом расширения дороги были изъяты земли и снесены дачные дома 24 собственников. Основанием для отъема собственности стало то, что якобы решения, которые выдал мэр данного района, не соответствуют действительности, то есть, решения эти подложные. Некоторые собственники жили там начиная с 1998 года. Все это время они платили исправно налоги, в том числе на землю и имущество, и не было никаких проблем.

 **Таджикистан**

В **Таджикистане** в результате отсутствия государственного решения о защите домохозяйств от выселения Независимый центр по защите прав человека (ICHRP) задокументировал[[60]](#footnote-60) случай принудительного выселения семьи в июне до смягчения ограничений (15.06.2020)[[61]](#footnote-61). Жертва насильственного выселения, женщина, доставленная в отделение милиции. Она была подвергнута физическому насилию, которое впоследствии было осмотрено с медицинской точки зрения и задокументировано. Пока она находилась в отделе милиции, дом был частично снесен (крыши, кухня, ванная), а ее 3-летний ребенок находился дома и получил некоторые травмы[[62]](#footnote-62). ICHRP подал жалобу в прокуратуру на незаконные и опасные действия по сносу. В настоящее время жертве предлагается альтернативный вариант проживания, но ни один из этих вариантов не является адекватным и соразмерным ее полуразрушенному дому. Все это представляет собой нарушение права на достаточное жилище и других гражданских прав, таких как произвольный арест и задержание, пытки и насилие.

Из-за мер ограниченного общения Covid-19 сложно документировать другие нарушения. Считается, что этот случай не единственный, который произошел во время карантина.

 **Казахстан**  **Кыргызстан**

В **Казахстане** членами сети ЦА не зафиксированы случаи изъятия жилья, когда как в Кыргызстане отмечается 3 случая изъятия части земельного участка жителей по причине реконструкции прибрежной зоны реки в г. Ош, подверженными сносу оказались уязвимые слои населения.

Таким образом, есть большая угроза того, что инициативы по изъятию жилья для общественных и государственных нужд в ситуации распространения вируса могут еще продолжиться. Однако, лишение человека жилья при пандемии, вторжение в дом собственника при его отсутствии является вопиющим фактом нарушения требований законодательства. Международные нормы не рекомендуют производить снос и изъятие жилья, не пользоваться удручающим положением собственников, при котором он не сможет полноценно защитить и отстоять свое право. Лишение собственности в ситуации распространения вируса наносит колоссальный ущерб здоровью человека и убивает надежду на справедливость. В условиях короновируса люди, затронутые изъятием, ограничены в доступе к услугам правозащитных организаций, к обжалованию в судебные инстанции.

Члены сети ЦА призывают Правительства стран ЦА воздержаться от реализации инициатив, предусматривающих выселение и снос жилья в период пандемии.

# ***Выводы по Главе IV***

*Международные рекомендации прямо указывают на то, что выселения не должны приводить к появлению бездомных или лиц, уязвимых перед возможным нарушением других прав человека. Государства должны принять все необходимые меры, максимально используя имеющиеся ресурсы, с тем чтобы в зависимости от обстоятельств обеспечить наличие и предоставление надлежащего альтернативного жилья, возможностей̆ переселения или доступа к плодородным землям, в первую очередь для лиц, не способных обеспечить себе средства к существованию. Альтернативное жилье должно быть расположено как можно ближе к первоначальному месту проживания и источникам средств к существованию выселяемого населения[[63]](#footnote-63).*

*Международные нормы обязуют стран ограничиться в действиях по выселению и изъятия жилья. Так, спецдокладчик ООН Лелайни Фарха выражает озабоченность по изъятию жилья в дни распространения COvid-19: Выселения не только несовместимы с политикой "оставайтесь дома", но принудительные выселения являются нарушением международного права прав человека, включая право на жилище, а также любые выселения, которые приводят к бездомности. Перед лицом этой пандемии быть выселенным из вашего дома потенциальный смертный приговор».[[64]](#footnote-64) Спецдокладчик настоятельно рекомендует всем странам: «Объявить о прекращении всех выселений кого бы то ни было, где бы то ни было по любой причине до конца пандемии и в течение разумного периода времени после этого. Единственные исключения из этого должно заключаться в том, что кого-то нужно выселить из своего дома, потому что он или она причиняют вред другим лицам или в ситуации серьезной угрозы жизни жителей, например предотвратить смерть в результате обрушения жилья или стихийных бедствий, например, наводнения».*

Подводя итоги практики реализации прав граждан ЦА после изъятия жилья можно сказать следующее:

1. Международные рекомендации во всех 4 странах ЦА не реализуются должным образом. Однако, со стороны Правительств стран ЦА за 2019-2020 год началась деятельность по улучшению национальных норм по укреплению прав граждан на жилье при его экспроприации, что в дальнейшем должно положительно отразиться на судьбах граждан при изъятии жилья.
2. Почти во всех странах количество недовольных по сравнению с удовлетворенными больше. Государства стран ЦА не оказывают поддержку и не сопровождают лиц, затронутых изъятием до полного приобретения равноценного жилья. Граждане, попавшие под процедуры изъятия практически самостоятельно решают свои проблемы. После изъятия, многие испытывают убытки, связанные с обустройством нового места, отдаленностью от тех социальных объектов, которыми человек привык обращаться и получать услуги. Во всех законодательных документах стран ЦА отсутствует проведение оценки выселения / социальных последствий до перемещения. Есть разделы о компенсации, но компенсация не может быть справедливой и точной, если в оценку компенсации вошла только рыночная стоимость имущества, и при этом не был учтен другой ущерб, причиненный человеку в виду незапланированного перемещения.
3. Отмечается слабая практика предоставления временного жилья. Так, почти во всех четырех странах ЦА отсутствует статистика бездомности и бедности, возникших в следствии изъятия единственного жилья для государственных/общественных нужд.
4. Количество случаев обжалования действий представителей власти и инициатора изъятия в правоохранительные органы за нарушение договорных обязательств сведено к нулю. Принудительная выплата компенсаций и привлечение к ответственности местных чиновников за самоуправство отмечены только в Узбекистане.
5. Отмечается положительная практика сетевого взаимодействия между НКО Казахстана, Кыргызстана, Таджикистана и Узбекистана по совместному реагированию на грубые случаи нарушения прав граждан при изъятии. Площадка Сети ЦА «Право на достаточное жилище» становится узнаваема на уровне Правительств, местных и международных агентств стран ЦА.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

***Выводы***

Анализ и изучение законодательств и практики стран ЦА Казахстана, Кыргызстана, Таджикистана, Узбекистана в сфере изъятия (выкупа) жилья для общественных и государственных нужд показывает, что, из всех случаев изъятия жилья, случаев принудительного изъятия вдвое больше по сравнению с добровольным отчуждением. Динамика резкого увеличения случаев изъятия жилья отмечается в Узбекистане и Таджикистане, в Казахстане и Кыргызстане это увеличение не столь заметно.

Все случаи нарушения прав граждан, при несоответствии законодательства и практики стран ЦА международным нормам, описанные в докладе ДО, ВО ВРЕМЯ, ПОСЛЕ ИЗЪЯТИЯ являются характеристиками наличия принудительного изъятия жилья.

Нормы Конституций стран Центральной Азии запрещают незаконное лишение человека жилища, а также незаконное вторжение в него. Законодательство почти всех стран устанавливает, что изъятие земли (жилья) осуществляется только через выкуп и согласие собственника, а в исключительных случаях только через суд. Требование Конституции не всегда реализуются странами, конфликты между собственником и инициатором изъятия в основном возникают по причине низкой компенсации, в расчеты которых не входят убытки граждан, потраченные на восстановление своего права на жилище. Случаи, когда жители остаются довольны после изъятия – единичны.

Жителей Центральной Азии не рассматривают как группу правообладателей, чьи права нарушаются при изъятии жилья. Решения об изменении городов принимаются правительствами без участия общественности, людей не уведомляют о том, что рассматривается возможность их выселения и что предполагаемые планы будут вынесены на обсуждение.

Нормативно -правовая база ни в одной из рассмотренных стран не обеспечивает защиты от принудительных или вынужденных выселений. В Казахстане, Таджикистане и Узбекистане выселения могут проходить в ночное время, ненастную погоду, во время праздников и т.д. В Кыргызстане на практике таких случаев заметно не было.

По всему региону отмечается, что выселяемые лица подвергаются прямой агрессии или другими формами насилия, лишаясь своей собственности или имущества в связи с сносами домов.

В государствах Центральной Азии отсутствует практика мониторинга жизни людей после выселения, по вопросам урегулирования неудовлетворенности потребностей выселяемых лиц, последствий выселения, и связанных с этим дополнительных расходов. Жителей могут переселить в места, где нет социальной инфраструктуры, воды и канализации.

Авторы исследований, проведенных членами Сети ЦА по ПДЖ во всех четырех странах параллельно, попытались сделать анализ уровня соответствия законодательств и правоприменительной практики стран ЦА международным рекомендациям и стандартам. Анализ и обработка данных исследований отражает интересную картину и представлены на Рисунке 1.

**Рисунок 1.** Анализ уровня соответствия законодательств и правоприменительной практики стран ЦА международным рекомендациям и стандартам

Согласно вышеуказанной диаграмме, при значении шкала 5- полное соответствие законодательства/практики международныйм нормам значения в странах распределились следующим образом:

Законы: Кыргызстана - 1,8

Таджикистан - 2,3

Казахстан - 2,5

Узбекистан - 2,7.

Практика: Узбекистан - 1,5

Таджикистан - 2,1

Казахстан - 2,5

Кыргызстан - 2,9

 **Казахстан**

Эксперты Сети Центральной Азии «Право на достаточное жилище» считают, что соответствие национального законодательства и правоприменительной практики **Казахстана** частично соответствует международным стандартам, и лучше всего соблюдение стандартов в области прав человека наблюдается на этапе в процессе выселения. Правозащитные организации РК, члены сети ЦА по ПДЖ имеют хороший опыт законотворчества. В Казахстане в 2010 году с визитом была специальный докладчик ООН по праву на достаточное жилище Рокель Рольник, что также способствовало улучшению законодательства и практики РК по укреплению прав граждан на жилище.

 **Кыргызстан**

Законодательство и правоприменительная практика в **Кыргызстане** наиболее сильно отличается по сравнению с остальными странами Центральной Азии. Так, соответствие национального законодательства международным стандартам - минимально, а соответствие практики выше среднего уровня, показывает, что она является лучшей по сравнению с другими странами. Это объясняется активностью правозащитных организаций, членов сети ЦА по ПДЖ, на этапе досудебного разбирательства и медиации, на этапе до выселения, при котором удается увеличить компенсации в два-три раза от первоначально предложенной суммы.

Шкала соответствия законодательства КР международным стандартам может повыситься, в случае принятия НПА «О порядке изъятия (выкупа) жилья для общественных нужд», который на данное время обсуждается и лоббируется для принятия в Правительстве КР.

 **Таджикистан**

**Таджикистан** показывает практически один средний уровень соответствия национального законодательства и практики международным требованиям (2,3 и 2,1 балла соответственно). В Конституции РТ гарантии неприкосновенности жилья закреплены лучше, в отличии от других стран. Несмотря на это, практика реализации прав граждан в Таджикистане оставляет желать лучшего. Благодаря лучшему опыту мониторинга нарушений прав членов сети ЦА, шкала соответствия национального законодательства международным нормам увеличилась.

Шкала соответствия законодательства РТ международным стандартам может повыситься, в случае принятия проекта Жилищного Кодекса РТ, в котором нормы изъятия жилья для общественных нужд расписаны в отдельной главе. На данное время проект обсуждается и лоббируется для его принятия в Правительстве РТ.

 **Узбекистан**

Наиболее сильно отличается Республика **Узбекистан**. Так, если национальное законодательство в стране, по оценкам экспертов, частично соответствует международным стандартам, то правоприменительная практика демонстрирует соответствие международным стандартам в минимальной степени. Представители Сети по ПДЖ отмечают грубые нарушения прав граждан на собственность и озвучивают их на разных площадках и обсуждениях.

В целом, все страны Центральной Азии находятся на уровне между минимальным и средним соответствием национальных законодательств и практик стран международным стандартам прав человека, что доказывает присутствие принудительного изъятия в странах ЦА.

Члены сети ЦА по ПДЖ в своих исследованиях указывают **положительные инициативы**, **предпринятые совместно с Правительствами стран**, благодаря чему **произошли определенные изменения** за 2019-2020 годы, а именно:

 В Казахстане в закон вносятся такие понятия, как:«принудительное выселение», «право на защиту от принудительного выселения», «запрет принудительных выселений» и другие, которых раньше не было в терминологии законодательного поля.

 В Кыргызстане лоббируют подзаконный акт, согласно которому людей будут уведомлять об отчуждении за год и включать в размеры компенсаций другие дополнительные убытки, связанные с защитой и переселением.

Правительство Таджикистана начало разработку нового Жилищного Кодекса, где указаны права граждан на участие в обсуждении вопросов, связанных с жильем.

Правительство Узбекистана приняло норму, согласно которой невозможно провести изъятия без согласования с Парламентариями, и без участия представителей гражданского общества на обсуждениях.

Безусловно, все эти инициативы приближают законодательство стран ЦА на один шаг к требованиям международных норм, при этом требуя дополнительных усилий в правоприменительной практике для полноценной реализации прав человека на достаточное жилище.

***Рекомендации***

1. **Вовлекать собственников, владельцев, жилья и иного имущества в процесс изъятия на всех этапах принятия решения об изъятии имущества для общественных и государственных нужд**. На практике собственники узнают об изъятии их имущества для общественных нужд уже после принятия решения уполномоченным органом. Законодательства стран не закрепляет обязательств за уполномоченными органами по вовлечению собственников в процесс обсуждения. Вовлечение собственников на раннем этапе обсуждения, предоставит им больше времени на защиту своих прав и самостоятельную оценку изымаемого имущества.

2. **Уведомлять собственников, жителей о принятом решении и начале процедуры изъятия имущества для общественных нужд как минимум за 6 месяцев.** Изъятие имущества, в особенности жилья, в котором люди могли жить годами или десятилетиями, может стать серьёзным психологическим и финансовым ударом. Гражданам необходимо время, в том числе и для защиты своих прав. Необходимо законодательно закрепить минимальные сроки уведомления. При этом важно, чтобы эти 6-ть месяцев были установлены не до момента изъятия, а до момента начала процедуры изъятия. И в течение данного периода, у собственников была бы возможность обратиться в соответствующие органы для защиты своих интересов и прав.

3. **Обеспечить квалифицированной юридической помощи собственников изымаемого имущества**. Как показывает практика, граждане не могут позволить себе квалифицированную юридическую помощь. Рекомендуется разработать механизмы и процедуры в политике при изъятии жилья, согласно которым у граждан будет возможность получать квалифицированную юридическую помощь.

**4. Обязать выплату предварительной соразмерной компенсации.** Необходимо заложить механизмы в законах и подзаконных актах для обеспечения принципа предварительной соразмерной компенсаций до выселения и изъятия, вплоть до установления уголовной ответственности для уполномоченных лиц, в отношении грубых нарушителей прав человека при изъятии. В связи с дополнительными убытками, предусмотреть возможность установления дополнительного коэффициента, прибавляемого к рыночной сумме изымаемого имущества.

5. **Обеспечить предоставление независимой оценки собственности.** Законодательства стран предписывают предоставление справедливой компенсации, при которой следует исключить возможность применения государственной оценки имущества. Так как в некоторых странах ЦА заказчиком оценки имущества является государство (Правительство), то, соответственно, заключение по оценке получает заказчик, а не собственник. Собственникам жилья такое заключение не предоставляется и, тем самым, нарушается право обжаловать данное заключение, в случае не согласия, либо назначить независимую экспертизу\оценку.

**6. Исключить возможность собственнику остаться без жилья в результате изъятия имущества для общественных нужд**. Изъятие имущества для общественных нужд не должно повлечь за собой лишения жилья. При этом, это касается не только собственников жилья, но также лиц, совместно проживающих с собственниками, или временно проживающих в изымаемом жилье. Государствам ЦА следует предпринять все меры и внедрить соответствующие механизмы по случаям изъятия исключительно для общественных нужд.

7. **Государствам исследуемых стран ЦА законодательно закрепить нормы после выселения.** Необходимо обеспечивать выселяемых лиц временным жильем в период между выселением и приобретением нового жилья. Либо перемещать лиц, подверженных изъятию, в новые места проживания, уже после создания соответствующих условий проживания, с обеспечением инфраструктуры, коммуникации и доступа к социальным объектам.

8. **Предупреждать факты давления на правозащитных лиц**, оказывающих помощь и защиту лицам принудительного изъятия. В ряде стран правозащитники подвергаются гонениям за свою работу по защите людей, чьи дома подлежат изъятию и изымаются. С учетом того, что государства не обеспечивают граждан, чье жилье изымается квалифицированной юридической помощью, то защита правозащитников в этом ключе является одним из основополагающих элементов реализации гражданами права на достаточное жилище.

***ПРИЛОЖЕНИЯ***

***Список использованной литературы:***

1. **Основные принципы и руководящие указания, касающиеся выселений и перемещений по соображениям развития**

   <https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G07/106/30/PDF/G0710630.pdf?OpenElement> [↑](#footnote-ref-1)
2. Сеть Центральной Азии по праву на достаточное жилище (далее Сеть ЦА по ПДЖ) была создана в 2018 году в ответ на вызовы в обеспечении права на достаточное жилище в странах региона. Сеть ЦА по ПДЖ входят организации гражданского общества Казахстана, Кыргызстана, Таджикистана и Узбекистана. [↑](#footnote-ref-2)
3. Комитет по экономическим, социальным и культурным правам. Замечание общего порядка №7 (Шестнадцатая сессия, 1997 год) о праве на достаточное жилище: принудительные выселения. [↑](#footnote-ref-3)
4. Определение дано членами сети ЦА “Право на достаточное жилище”. [↑](#footnote-ref-4)
5. Определение представлено согласно Резолюции ООН 1946 г. [↑](#footnote-ref-5)
6. ООН. Департамент по экономическим и социальным вопросам. URL: <https://www.un.org/development/desa/ru/news/social/%D0%B2-%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8-%D0%BE%D0%BE%D0%BD-%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BD%D1%8F%D0%BB%D0%B8-%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B2%D1%83%D1%8E-%D0%B2-%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8.html> [↑](#footnote-ref-6)
7. Конституция Республики Казахстан. URL: <https://www.akorda.kz/ru/official_documents/constitution> [↑](#footnote-ref-7)
8. # Нормативное постановление Верховного суда Республики Казахстан от 16 июля 2007 гожа № 5 «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с защитой права собственности на жилище» URL: <http://adilet.zan.kz/rus/docs/P07000005S_>

   [↑](#footnote-ref-8)
9. Нормативное постановление Конституционного Совета Республики Казахстан от 28 мая 2007 года № 5 «Об официальном толковании пункта 3 статьи 26 и пункта 1 статьи 39 Конституции Республики Казахстан» URL: <https://www.zakon.kz/88413-normativnoe-postanovlenie.html> [↑](#footnote-ref-9)
10. Нормативное постановление Конституционного Совета Республики Казахстан от 1 июля 2005 года № 4 «Об официальном толковании пункта 3 статьи 26 Конституции Республики Казахстан» URL: <http://ksrk.gov.kz/index.php/solutions/np-ks-rk-ot-01072005-g-no4-ob-oficialnom-tolkovanii-punkta-3-stati-26-konstitucii> [↑](#footnote-ref-10)
11. # Постановление Конституционного Совета Республики Казахстан от 16 июня 2000 года N 6/2 «Об официальном толковании пункта 3 статьи 26 Конституции Республики Казахстан. URL: <http://adilet.zan.kz/rus/docs/S000000006_>

    [↑](#footnote-ref-11)
12. # Постановление Конституционного Совета Республики Казахстан от 20 декабря 2000 года N 21/2

    # Об официальном толковании пункта 3 статьи 26 и пункта 2 статьи 76 Конституции Республики Казахстан. URL: <http://adilet.zan.kz/rus/docs/S000000021_>

    [↑](#footnote-ref-12)
13. URL: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/202913> [↑](#footnote-ref-13)
14. URL: <https://adliya.tj/ru/constitution> [↑](#footnote-ref-14)
15. Конституция Республики Узбекистан. URL: <https://lex.uz/acts/35869> [↑](#footnote-ref-15)
16. Уголовно – процессуальный кодекс РУ URL: <https://lex.uz/acts/111463#186066> [↑](#footnote-ref-16)
17. Гражданский кодекс РУ URL: <https://lex.uz/acts/111181#159218> [↑](#footnote-ref-17)
18. Закон РУ «О собственности в Республике Узбекистан» URL: <https://lex.uz/acts/111455#241079> [↑](#footnote-ref-18)
19. п.37. Основные принципы и руководящие указания, касающиеся выявления и перемещений по соображениям развития. - А/HRC/4/18 [↑](#footnote-ref-19)
20. Сайт «Интербилим Ош» URL: <https://www.interbilimosh.kg/2019/04/29/kak-postupat-zhitelyam-esli-zhile-stali-snosit-bez-podpisaniya-dogovorov-i-bez-predvaritelnoj-vyplaty-kompensaczij/> [↑](#footnote-ref-20)
21. Земельный Кодекс РТ https://www.medt.tj/documents/main/normativno-pravovie-akti/zakonodatelnie-akti/ru/02509-ru.pdf [↑](#footnote-ref-21)
22. Исследование по изъятию земель в Таджикистане. [↑](#footnote-ref-22)
23. Здесь же [↑](#footnote-ref-23)
24. Закон РУ «О защите частной собственности и гарантиях прав собственников», от 24.09.2012г. п. 5. Статьи 19. -  [↑](#footnote-ref-24)
25. Закон Республики Казахстан №413-IV«О государственном имуществе» от 01 марта 2011 года с дополнениями и изменениями от 25.06.2020 г. [↑](#footnote-ref-25)
26. Принудительные выселения: Изложение фактов № 25/Rev.1 // Организация Объединённых Наций. Нью – Йорк и Женева, 2014 г. // URL: <https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS25.Rev.1_ru.pdf> [↑](#footnote-ref-26)
27. Основные принципы и руководящие указания, касающиеся выселений и перемещений по соображениям развития/ Приложение I Доклад Специального докладчика по вопросу о достаточном жилище как компоненте права на достаточный жизненный уровень A/HRC/4/18. URL: <https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/Guidelines_ru.pdf> [↑](#footnote-ref-27)
28. Земельный Кодекс Республики Казахстан №442 с дополнениями и изменениями от 11.04.2019

    [↑](#footnote-ref-28)
29. # Анализ судебной практики рассмотрения судами дел, вытекающих из земельных споров за 12 месяцев 2016 года. URL: <https://akt.sud.kz/rus/content/n-l-i-z-sudebnoy-praktiki-rassmotreniya-sudami-del-vytekayushchih-iz-zemelnyh-sporov-za-12>

    [↑](#footnote-ref-29)
30. Муниципалитет. Научно - популярный журнал. Выпуск № 3. Февраль 2012 г. // Правовые основы изъятия земель для общественных нужд, Бекболот Бекиев по заказу Университета Центральной Азии. URL: <http://dpi.kg/upload/file/MUNICIPALITET_2(3)_2012_RUS.pdf> [↑](#footnote-ref-30)
31. Ст12. п. 2. Конституция КР, 2010г. [↑](#footnote-ref-31)
32. Аналитическая записка в сфере изъятия жилья для государственных общественных нужд в КР, на основе исследования Ошского филиала ОО “МЦ Интербилим” [↑](#footnote-ref-32)
33. Статья . 38 [Земельного кодекса Республики Таджикистан](https://www.medt.tj/documents/main/normativno-pravovie-akti/zakonodatelnie-akti/ru/02509-ru.pdf) [↑](#footnote-ref-33)
34. Исследование ситуации права на достаточное жилище при вынужденных выселениях/переселениях в Республике Таджикистан URL: <https://clck.ru/Ptf6W> [↑](#footnote-ref-34)
35. <https://lex.uz/docs/4597630> Распоряжением Президента Республики Узбекистан от 3 августа 2019 года № Р-5491 "О дополнительных мерах по безусловному обеспечению гарантирования права собственности граждан и субъектов предпринимательства" [↑](#footnote-ref-35)
36. https://www.ohchr.org/EN/Issues/Housing/Pages/GuidelinesImplementation.aspx [↑](#footnote-ref-36)
37. <https://www.facebook.com/groups/328799110874813/> Снос-Ташкент [↑](#footnote-ref-37)
38. п,39 Основные принципы и руководящие указания выселения и перемещения по соображениям развития. [↑](#footnote-ref-38)
39. Проект Правил застройки и землепользования г,ОШСайт «Интербилим Ош» URL: https://www.interbilimosh.kg/2019/04/29/vynosyatsya-na-obsuzhdenie-pravila-zastrojki-i-zemlepolzovaniya-goroda-osha/ [↑](#footnote-ref-39)
40. Практика выселения и изъятия жилья по ул. Монуева, г. Ош и приграничной территории Достук Карасуского района Ошской области. URL: <https://righttohousing.net/stories-of-people/> [↑](#footnote-ref-40)
41. См. Фактологические изложения ООН Хабитат <https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS25.Rev.1_ru.pdf> [↑](#footnote-ref-41)
42. См. Резолюцию генеральной Ассамблеи ООН. URL <https://undocs.org/pdf?symbol=ru/A/RES/60/147> [↑](#footnote-ref-42)
43. Видео материал «Ваш дом попал под снос». URL: <https://www.youtube.com/watch?v=J28hsDKfddw&t=21s> [↑](#footnote-ref-43)
44. См. Гражданский кодекс Республики Узбекистан, часть 1. URL: <https://www.medt.tj/documents/main/normativno-pravovie-akti/zakonodatelnie-akti/ru/02505-ru.pdf> [↑](#footnote-ref-44)
45. См. п 1.8. Инструкция о порядке правовой регистрации строений, сооружений и иных объектов в городах, районных центрах, поселках и сёлах Республики Таджикистан. URL: <https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30559827#pos=15;-60> [↑](#footnote-ref-45)
46. URL Приказа: <https://lex.uz/docs/3845276> [↑](#footnote-ref-46)
47. URL Постановления Пленума: <https://lex.uz/acts/1452369> [↑](#footnote-ref-47)
48. URL Распоряжения Президента РУз: <https://lex.uz/ru/docs/4460115> [↑](#footnote-ref-48)
49. Практика вовлечения в состав комиссии членов сообществ и представителей НКО В КР, с целью согласования и обсуждения размеров компенсаций, условий договора, процесса выселения. URL: <https://righttohousing.net/stories-of-people/> [↑](#footnote-ref-49)
50. Общедоступная группа в фейсбук «Ташкент – СНОС». URL <https://www.facebook.com/groups/328799110874813> [↑](#footnote-ref-50)
51. Информация об альтернативных докладах представлена в Главе IV [↑](#footnote-ref-51)
52. См. пункт 10. Нормативное постановление Верховного суда Республики Казахстан от 25 декабря 2006 года № 8 «О некоторых вопросах применения судами законодательства об изъятии земельных участков для государственных надобностей» [↑](#footnote-ref-52)
53. См. Статья 12 Конституция КР. URL: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/202913> [↑](#footnote-ref-53)
54. <http://act.sot.kg/posts/post57763b468dcdf.pdf> [↑](#footnote-ref-54)
55. Постановление кабинета министров Республики Узбекистан «О дополнительных мерах по совершенствованию порядка проведения предоставления компенсаций по изъятию и предоставлению земельных участков и обеспечению гарантии прав собственности физических и юридических лиц» URL:

    <https://lex.uz/docs/4597630?fbclid=IwAR37rOnvrtHHJUdF_M-fqmVK-srV8wNICO5HAIJ8Z4xlnmjj0sSTSC5iRUY> [↑](#footnote-ref-55)
56. Сеть ЦА по праву на достаточное жилище. URL: <https://righttohousing.net> [↑](#footnote-ref-56)
57. Сеть Центральной Азии по праву на достаточное жилище. (Результаты деятельности сети с ноября 2018 по ноябрь 2019 г.г.) URL: <http://ichrptj.org/sites/default/files/rezultaty_deyatelnosti_seti_ca_po_pravu_na_dostatochnoe_zhilishche_za_2018-2019gg.pdf> [↑](#footnote-ref-57)
58. В Приложениях данного доклада приводится таблица подробных рекомендаций других договорных органов ООН для 4-х стран ЦА. [↑](#footnote-ref-58)
59. Хоким Ташкента обратился к арендодателям. URL: [https://upl.uz/policy/15288-news.html](https://upl.uz/policy/15288-news.html%20)  [↑](#footnote-ref-59)
60. <https://www.asiaplustj.info/ru/news/tajikistan/incidents/20200612/v-dushanbe-vlasti-nachali-snosit-dom-s-nahodyatshimisya-v-nem-detmi-odin-rebenok-poluchil-travmu> [↑](#footnote-ref-60)
61. <https://www.reuters.com/article/us-health-coronavirus-tajikistan-idUSKBN23M0WC> [↑](#footnote-ref-61)
62. <http://www.ichrptj.org/ru/blog/tursunzoda-76-vlasti-demontiruyut-dom-s-nahodyashchimisya-v-nem-detmi> [↑](#footnote-ref-62)
63. URL цитаты: <https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G07/106/30/PDF/G0710630.pdf?OpenElement> [↑](#footnote-ref-63)
64. URL цитаты: <https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SR_housing_COVID-19_guidance_evictions.pdf> [↑](#footnote-ref-64)