

ТЕХНИЧЕСКАЯ РАБОЧАЯ ГРУППА ПО ЖИЛЬЮ, ЗЕМЛЕ И ИМУЩЕСТВУ (ЖЗИ)



ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛЬЯ, ЗЕМЛИ И ИМУЩЕСТВА

Жильё, земля и имущество (ЖЗИ) представляют собой сложные понятия, включающие в себя все виды активов: собственность, аренду, кооперативное жилище, собственность на землю, основанные на обычном праве собственности, землевладения и землепользования, жильё в «теневом» секторе и владение пустующим жильём без обеспечения гарантий прав владения им. Права на жильё, землю и имущество включают в себя ряд статутных и традиционных прав, связанных с правом использования, управления, передачи и получения выгоды от активов, включающих жильё, землю и имущество. Очень часто ключевая проблема защиты этих активов становится значимой во время и после конфликта, и очень важно, чтобы эта проблема направлялась пострадавшей стороной для её решения участникам конфликта и гуманитарным организациям.

Статья 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах (МПЭСКП), признает «право каждого на *достаточный жизненный уровень* для себя и своей семьи, включающий достаточное питание, одежду и жилище, и на *непрерывное улучшение условий жизни*».

Права населения в сфере ЖЗИ в восточной Украине оказались нарушенными вследствие конфликта: разрушения, несанкционированное использование и конфискация участков земли и имущества как в районах вдоль линии соприкосновения, так и в районах, не контролируемых правительством, с их шаткой безопасностью землевладения в местах проживания местного населения. По Украине наблюдается хроническая потребность в жилье, усиленная вынужденным перемещением населения, причём наиболее острая нехватка пригодного жилья наблюдается в районах с наибольшим притоком вынужденных переселенцев (ВПЛ)¹. С июля 2015 года большинство гуманитарных организаций не смогли работать на неподконтрольной Правительству территории, поэтому комплексная оценка доли уничтоженного и/или повреждённого в результате конфликта имущества отсутствует. По данным украинских властей, более чем 6000 жилых домов разрушены или повреждены в Донецкой и Луганской областях, на территории, контролируемой правительством². Во время совещательной оценки, предпринятой Управлением Верховного комиссара ООН по делам беженцев, ВПЛ сообщили об увеличении препятствий к доступу к подходящему жилью. В населённых пунктах вдоль линии соприкосновения основные службы жизнеобеспечения, включая электроснабжение, жильё, инфраструктуру и водоснабжение, повреждены или разрушены.

¹ Норвежский совет по делам беженцев «Права перемещённых и пострадавших в результате конфликтов на жильё, землю и имущество (ЖЗИ)»

² <http://donbass.comments.ua/news/116447-skolko-potrtili-vosstanovlenie.html>

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ, СВЯЗАННЫЕ С ЖЗИ

- **Противоречивая правовая и политическая база на территории, контролируемой правительством:** нормативно-правовая база, относящаяся к кругу вопросов, связанных с ВПЛ, в том числе прав ЖЗИ, является сложной и имеет пробелы в сфере охвата и применения. Не все законы приняты и ряд их остаётся в виде законопроектов. Хотя большинство требуемых положений уже зафиксированы в Законе Украины о ВПЛ³, некоторые из них противоречат ранее принятым резолюциям, но всё также широко применяемым. Продолжение применения географически ограниченного определения ВПЛ является наиболее вопиющим примером.
- **Отсутствие достаточного количества жилья для ВПЛ:** В дополнение к хронической потребности в жилье по всей Украине и его острой нехватке в районах наибольшего притока ВПЛ, наблюдается серьёзный дефицит пригодных объектов, выделенных городскими властями для временного размещения ВПЛ.
- **Вероятность потерять имущество на территории, неконтролируемой правительством:** 3 июня 2015 года, донецкие власти *де-факто* утвердили Временный порядок, требующий проведения процедуры обязательной перерегистрации прав собственности на территории Донецкой области, неконтролируемой правительством. Вполне возможно, что имущество, которое не прошло перерегистрацию, организованной властями *де-факто*, будет считаться «бесхозным» и, следовательно, подлежит экспроприации. В июне 2015 года луганские власти *де-факто* объявили, что ведётся регистрация собственности, и что любое не перерегистрированное в течение 45 дней с момента уведомления имущество может быть конфисковано. Кроме того, ВПЛ, оставившие своё имущество, которое было заложено, столкнутся с неопределенностью в продолжении выплат по закладной. ВПЛ также обеспокоены потерей права на социальное жильё на территории, неконтролируемой правительством, поскольку не в состоянии оплачивать коммунальные услуги из-за своего отсутствия.
- **Военная оккупация гражданского имущества и проблема минирования/НРБ:** по мнению некоторых респондентов, сообщивших о потере доступа к своему имуществу в областях, охваченных конфликтом, очевидно, что вдоль линии конфликта на территории, контролируемой правительством, происходит экспроприация имущества. Сведения о масштабах отчуждения имущества, происходящего на территории, неконтролируемой правительством, отсутствуют. Кроме того, наличие мин и неразорвавшихся боеприпасов (НРБ) в районах, прилегающих к линии соприкосновения, представляет собой значительный риск для гражданских лиц, пытающихся получить доступ к своему имуществу.
- **Потребность в дополнительной реконструкции:** в районах, затронутых конфликтом, в частности, в густонаселённых городских районах с высокой плотностью жилых домов, повреждения своевременно не отремонтированы отчасти из-за нехватки ресурсов на территории, неконтролируемой правительством, и продолжающемуся отсутствию аккредитации международных гуманитарных организаций в Донецке.
- **Отсутствие гарантий владения жильем для ВПЛ в секторе арендованного жилья:** большинство владельцев недвижимости не хотят вступать в официальные договоры аренды, предпочитая неофициальные/теневые договоренности, поскольку они боятся, что формализация приведёт к обложению налогом их рентного дохода, наложению штрафов за уклонение от уплаты налогов и инспекций для проверок качества и контроля.
- **Отсутствие доступа к юридическим услугам:** отсутствие действующих украинских судов и предоставления нотариальных услуг на территории, неконтролируемой правительством, означает, что любые требования к сделкам или регистрации, связанные с имуществом (т.е. продажи, покупки, аренда, споры и наследование) должны производиться обеими сторонами на территории, контролируемой правительством, для того, чтобы они были юридически признанными Правительством.

ПРИОРИТЕТЫ

Рабочей группы по ЖЗИ на 2016 год

- **Провести оценку по вопросам ЖЗИ, сосредоточившись на наиболее уязвимых группах населения, включая территории как контролируемые, так и неконтролируемые правительством.**
- **Предоставить техническую поддержку и руководство организациям, работающим в сфере жилья, а также партнёрам, предоставляющим консультации по горячей линии, Систематизировать процесс сбора сведений о ЖЗИ и обеспечить, по мере возможности, разбивку данных по полу и возрасту.**
- **Следить за ситуацией на территории, неконтролируемой правительством, и предоставлять сведения о результатах деятельности на обсуждения, проводимые в Минском формате.**
- **Создать реестр доступного временного социального жилья для каждой области.**
- **Организовать обучение по вопросам ЖЗИ для заинтересованных сторон.**
- **Убедиться, что в деятельности Технической рабочей группы по ЖЗИ существует понимание сквозного характера вопросов по ЖЗИ, и она сотрудничает как с Кластером по вопросам защиты, так и с Кластером по вопросам жилья, а также с организациями, участвующими в обоих кластерах.**

Ключевые сведения предоставлены Норвежским советом по делам беженцев (NRC) [контакт: nataliya.dymkovska@nrc.no]

³ Закон "О правах и свободах внутренне перемещённых лиц" от 20 октября 2014 года