

## ТЕХНІЧНА РОБОЧА ГРУПА З ПИТАНЬ ЖИТЛА, ЗЕМЛІ І МАЙНА (ЖЗМ)»



### ВИЗНАЧЕННЯ ЖИТЛА, ЗЕМЛІ І МАЙНА

Житло, земля і майно (ЖЗМ) є складними поняттями, які включають в себе всі види активів: власність, оренду, кооперативне житло, власність на землю, засновану на звичаєвому праві власності землеволодіння та землекористування, житло в «тіньовому» секторі та володіння порожнім житлом без забезпечення гарантій прав на володіння ним. Права на житло, землю і майно включають у себе ряд статутних і традиційних прав, пов'язаних з правом використання, управління, передачі та отримання вигоди від активів, що включають житло, землю і майно. Дуже часто ключова проблема захисту цих активів стає значущою під час і після конфлікту, і дуже важливо, щоб ця проблема спрямовувалася постраждалою стороною для вирішення учасникам конфлікту і гуманітарним організаціям.

Стаття 11 Міжнародного пакта об економічних, соціальних і культурних правах (МПЭСКП), признає «право кожного на достаточний життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, включаючий достаточне харчування, одяг і житло, і на неперервне удосконалення умов життя».

### ПОТОЧНА СИТУАЦІЯ

Права населення у сфері ЖЗМ у східній Україні виявилися порушеними внаслідок конфлікту через руйнування, несанкціоноване використання та конфіскації земель і майна як у районах, прилеглих до лінії зіткнення, так і в неконтрольованих урядом районах, з їхньою хиткою безпекою землеволодіння в місцях проживання місцевого населення. По Україні спостерігається хронічна потреба в житлі, посилена вимушеними переміщеннями населення, причому найгостріша нестача придатного житла спостерігається в районах з найбільшим припливом вимушених переселенців (ВПО)<sup>1</sup>. З липня 2015 року більшість гуманітарних організацій не змогли працювати на непідконтрольній Уряду території, тому комплексна оцінка частки знищеного та/або пошкодженого в результаті конфлікту майна відсутня. За даними української влади, на контрольованій урядом території в Донецькій та Луганській областях зруйновані або пошкоджені більш ніж по 6000 житлових будинків<sup>2</sup>. Під час дорадчої оцінки, здійсненої Управлінням Верховного комісара ООН у справах біженців, ВПО повідомили про збільшення перешкод до отримання достатнього житла. У населених пунктах у зоні вдовж лінії конфлікту основні служби життєзабезпечення, включаючи електропостачання, житло, інфраструктуру та водопостачання, пошкоджені або зруйновані.

<sup>1</sup> Норвезька рада у справах біженців «Права переміщених і постраждалих у результаті конфліктів на житло, землю і майно (ЖЗМ)»

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

## ОСНОВНІ ПРОБЛЕМИ, ПОВ'ЯЗАНІ З ЖЗМ

- **Суперечлива правова і політична база на території, контрольованій урядом:** нормативно-правова база, що відноситься до кола питань, пов'язаних з ВПО, у тому числі права ЖЗМ, є складною і має прогалини у сфері охоплення і застосування. Не всі закони прийняті і низка їх залишається у вигляді законопроектів. Хоча більшість необхідних положень уже зафіксовано у Законі України про ВПО<sup>3</sup>, деякі з них суперечать, раніше прийнятим резолюціям, але широко застосовуються. Продовження застосування географічно обмеженого визначення ВПО є найкричущим прикладом.
- **Відсутність достатньої кількості житла для ВПО:** На додаток до хронічної потреби в житлі по всій Україні і його гострій нестачі в районах найбільшого припливу ВПО, спостерігається серйозний дефіцит придатних об'єктів, які виділені міськими владами для тимчасового розміщення ВПО.
- **Можливість втратити майно на неконтрольованій урядом території:** З червня 2015 року донецька влада *де-факто* затвердила Тимчасовий порядок, яким вимагається проведення процедури обов'язкової перереєстрації прав власності на території Донецької області, неконтрольованої урядом. Цілком можливо, що майно, яке не пройшло перереєстрацію, організованою владою *де-факто*, буде вважатися «такою, що не має господаря» і, отже, підлягає експропріації. У червні 2015 року, голова Луганської влади *де-факто* оголосив, що ведеться реєстрація власності, і що будь-яке неперереєстроване протягом 45 днів з моменту повідомлення майно може бути конфісковане. Крім того, ВПО, що залишили своє майно, яке було закладено, матимуть невизначеність у продовженні виплат за заставою. ВПО також стурбовані втратою права на соціальне житло на неконтрольованій урядом території, оскільки не в змозі оплачувати комунальні послуги через свою відсутність.
- **Військова окупація громадянського майна і проблема мінування/БНР:** на думку деяких респондентів, які повідомили про втрату ЖЗМ доступу до свого майна в охоплених конфліктом областях, очевидно, що вздовж фронтової смуги на контрольованій урядом території відбувається експропріація майна. Про ступінь відчуження майна, що відбувається на неконтрольованій урядом території відомості відсутні. Крім того, наявність мін та боеприпасів, що не розірвалися (БНР), у районах, прилеглих до лінії зіткнення, являє собою значний ризик для цивільних осіб, які намагаються отримати доступ до свого майна.
- **Потреба в додатковій реконструкції:** у районах, що були зачеплені конфліктом, зокрема, в густонаселених міських районах з високою щільністю житлових будинків, пошкодження не відремонтовані своєчасно почасти через брак ресурсів на неконтрольованій урядом території і за тривалої відсутності акредитації міжнародних гуманітарних організацій в Донецьку.
- **Відсутність гарантій щодо володіння житлом для ВПО в секторі орендованого житла:** більшість власників нерухомості не хочуть вступати в офіційні договори оренди, оскільки воліють мати неофіційні/тіньові домовленості через те, що вони бояться, що формалізація призведе до обкладання податком їхнього рентного доходу, накладання штрафів за ухилення від сплати податків і інспекцій для перевірок якості та контролю.
- **Відсутність доступу до юридичних послуг:** відсутність чинних українських судів і неможливість надання нотаріальних послуг на неконтрольованій урядом території означає, що будь-які вимоги або потреби щодо угод або реєстрації, пов'язані з майном (тобто, продаж, покупка, оренда, суперечки і одержання в спадщину) мають здійснюватися обома сторонами на контрольованій урядом території для того, аби вони були юридично визнаними законною владою.

## ПРІОРИТЕТИ

### Робочої групи з ЖЗМ на 2016 рік

- **Провести оцінку з питань ЖЗМ,** зосередившись на найбільш вразливіших групах населення, включаючи як контрольовані, так і неконтрольовані урядом території.
- **Надати технічну підтримку і керівництво** організаціям, що працюють у сфері житла і партнерам, які надають консультації по гарячій лінії
- **Систематизувати процес збору відомостей** про ЖЗМ і забезпечити, в міру можливості, розбивку даних за статтю та віком.
- **Стежити за ситуацією** на території, контрольованій урядом, і надавати відомості про результати діяльності на обговорення, які проводяться в Мінському форматі.
- **Створити реєстр** доступного тимчасового соціального житла для кожної області.
- **Організувати навчання** з питань ЖЗМ для зацікавлених сторін.
- **Переконатися, що в діяльності** Технічної робочої групи з ЖЗМ розуміють **наскрізний характер питань** з ЖЗМ і вона співпрацює з Кластером з питань захисту, так і з Кластером з питань житла, а також з гуманітарними організаціями, які зайняті в обох кластерах.

Ключові відомості надані Норвезькою радою у справах біженців (NRC) [контакт: nataliya.dymkovska@nrc.no]

<sup>3</sup> Закон «Про права і свободи внутрішньо переміщених осіб» від 20 жовтня 2014 року