**Досвід врегулювання житлових проблем ВПО в інших країнах**

**ГРУЗІЯ**

Збройний конфлікт 2008 року завдав серйозної шкоди економіці Грузії.

Після бойових дій у 2008 році кількість біженців у Грузії зросла відразу на 136 тисяч. Співтовариство (ЄС?) виділило Грузії допомогу в сумі $ 4,4 млрд., з яких $ 350 млн. пішли на потреби ВПО.

Ключовою позицією допомоги переселенцям **стало забезпечення** цих людей постійним житлом, оскільки постійне місце проживання є невід'ємною умовою залучення ВПО в процес розвитку країни.

У 2009 році уряд країни надав переселенцям можливість за символічну суму в 1 ларі приватизувати тимчасове житло. Йшлося про пристосовані державні будівлі *(недобудови, гуртожитки, будинки відпочинку, піонерські табори і т.д.),* де за гроші міжнародних проектів і програм проведено ремонт. Частина обладнаного житла перейшла ВПО із приватного сектора, і це житло викуповувалося також за гроші міжнародних організацій. Необхідні для цього фонди надали Європейська комісія, Банк економічного розвитку Німеччини, Світовий банк, Швейцарська агенція розвитку. Таким чином дах над головою отримали 29 тис. сімей.

Більшість із них живуть у будівлях в умовах, подібних до бувшого санаторію «Картлі» (аварійна будівля), один з ВПО 52-річний Зураб Чичошвілі, який проживав у ньому, 16 січня 2022 р. покінчив життя через погані умови проживання. Він це зробив, щоб привернути увагу до проблем 120 сімей, які проживають в аварійному корпусі. Після цієї трагедії відповідно до рішення Міністерства у справах переміщених з окупованих територій осіб, праці, охорони здоров’я та соціального захисту Грузії, усі переселенці, які мешкають і цьому приміщенні, у 2022 р. отримають нове житло. Також у відомстві запропонували, щоб переселенці, які до цих пір не були забезпечені постійним житлом, змогли самостійно підшукати собі житлову площу у Тбілісі, яку потім для них викупить держава, або ж дочекалися своєї черги і отримали квартиру у новобудовах, які теж придбає держава.

|  |  |
| --- | --- |
| *Довідково:* | *Радянський санаторій «Картлі» розташований біля моря у Тбілісі, був заселений ВПО понад 30 років том. У зв’язку із непридатними умовами проживання жителі цього санаторію з кінця 2021 та початку 2022 р. проводили протесті акції.*  *У 2020 р. Управління громадського захисту* [*повідомило*](https://www.ombudsman.ge/res/docs/2021040110573948397.pdf)*, що 71 з 90 будинків, де розміщені вимушені переселенці, у Тбілісі, центральному грузинському місті Цхалтубо та західному місті Зугдіді – поблизу лінії кордону з Абхазією – становлять серйозну загрозу для життя та здоров’я.* |

У серпні 2021 р. Уряд Грузії [оголосив](https://www.agenda.ge/en/news/2021/2242) чотирирічний план переселення ВПО, який передбачає будівництво 8000 квартир, придбання 5000 будинків і демонтаж до 80 застарілих колективних центрів.

|  |  |
| --- | --- |
| *Довідково:* | *Всього в Грузії зареєстровано 289 839 ВПО, або 92 079 сімей зареєстровані як переміщені особи – приблизно 7% населення країни, у т. ч. 262 431 з Абхазії. Наразі державі вдалося забезпечити житлом або компенсацію лише 44 060 сімей. Говорячи про чотирирічний план уряду в серпні, чиновники не заперечували, що багато ВПО все ще живуть у поганих умовах.* |

Також грузинський уряд планує протягом наступних чотирьох років забезпечити житлом 13 тисяч сімей ВПО, що передбачає:

* масштабне будівництво в регіонах;

*«Загальний обсяг фінансування становить близько 2,5-3 млрд. грузинських ларі ($815-970 млн.). На початковому етапі для початку будівництва необхідно 2 млрд. грузинських ларі ($651 млн.). У рамках цієї ініціативи буде працевлаштовано близько 20 тис. осіб. »*

* проект Builders — необхідно придбати квартири в новозбудованих житлових будинках для ВПО у Тбілісі та регіонах;
* [проект купівлі сільського будинку](https://www.agenda.ge/en/news/2022/903), згідно з яким сім'я ВПО обирає бажаний будинок у сільській місцевості;

[*Окрім*](https://www.agenda.ge/en/news/2021/2242) *8 тис. квартир, міністерство планує придбати 5 тис. будинків у різних селах Грузії.*

* легалізацію житлових приміщень.

**Позитивні моменти**

Засновано керівний комітет на чолі з Міністерством з питань біженців та розселення, завданням якого є нагляд за імплементацією Державної Стратегії з питань ВПО. У рамках комітету згодом було сформовано окремі тимчасові експертні групи – з питань приватизації, скарг та відшкодування, керівних принципів щодо довгострокових рішень у сфері забезпечення ВПО житлом. У квітні 2010 р. при Міністерстві з питань біженців та розміщення було створено центр прийому громадян та систему управління справами з метою реєстрації та розгляду індивідуальних скарг ВПО.

**Процедура надання житла**

1. Приватизація ВПО житла, у якому вони проживають протягом тривалого часу

2. Переселення ВПО до відновлених та новозбудованих будинків або надання одноразової компенсації у розмірі 10,000 дол.

3. Програма придбання житла у сільській місцевості

4. Викуп житла з приватної власності та передача його у власність ВПО

5. Якщо сім’я ВПО, що потребує довгострокового житлового рішення, відмовляється переселятися до новозбудованого, відновленого чи придбаного житла, запропонованого Міністерством з питань біженців та розселення, інший альтернативний варіант може бути запропонований лише після того, як інші сім’ї ВПО отримають довгострокове житлове рішення.

**Позитивні моменти:**

1. Передача у приватну власність ВПО тимчасового житла з метою забезпечення їх довгострокового переселення та створення можливостей для ВПО для вільного розпорядження власністю (купівля, продаж, оренда, іпотека, тощо).

2. Передача права власності ВПО

3. Розміщення ВПО у новозбудованих багатоповерхових та індивідуальних будинках (придбаних або новозбудованих) у сільській місцевості.

**Що не спрацювало і чому?**

1.1. Низька обізнаність ВПО із процедурою створення об’єднань співвласників, а, наприклад, встановлення індивідуальних лічильників електроенергії є доволі проблематичним у будівлях, що лише наполовину приватизовані.

1.2. Уряд затвердив стандарти відновлення житла та мінімальний розмір житлової площі лише на етапі, коли значна частина тимчасового житла уже була приватизована, що призвело до більш сприятливого ставлення до однієї частини ВПО, порівняно з іншою.

1.3. ВПО не обов’язково отримують довгострокове житлове рішення у момент підписання угоди про приватизацію, що пояснюється неналежними умовами проживання та користуванням спільними ванними кімнатами і кухнями.

1.4. Відновлення тимчасового житла не відбувалося у Тбілісі, що пояснювалося політикою пріоритизації відновлювальних робіт поза межами столицями в силу меншої вартості нерухомості у інших регіонах.

2.1. Більшість нових котеджів були збудовані з тими чи іншими дефектами - вогкість, протікаючий дах, цвіль, великі тріщини у стінах та деформована підлога.

2.2. ВПО не долучалися до попередніх консультацій та не брали участі у процесі розподілення житла. Крім того, спостерігалася відсутність транспарентності у розподілі житла.

2.3. Переселені ВПО підписували документ про передачу житла у власність у момент заселення, втім більшість сімей змушені були чекати впродовж тривалого часу отримання документів власне про право власності.

2.4. Деякі ВПО, що обрали опцію одноразової виплати у розмірі 10,000 дол., протягом двох років з моменту схвалення їхньої заявки все ще не могли отримати кошти

2.5. У спробах уряду забезпечити ВПО довгостроковим житлом, понад 1,600 сімей ВПО були примусово виселені з їх тимчасового житла у період з червня 2010 по серпень 2011 року.

2.6. Натомість, ВПО, які покинули місця свого звичного проживання у 1990-х роках та не хотіли приватизувати житло, у якому вони проживали, мали право на переселення до альтернативного житла, однак були позбавлені можливості обрати одноразову компенсацію.

Правила та критерії прийнятності для забезпечення ВПО житловою площею викладені у постанові Міністерства з питань біженці та розселення Грузії № 320 щодо правил забезпечення ВПО житлом (2013). У Додатку №6 містяться критерії для оцінки можливостей використання житлової площі. У додатку №6 викладені соціальні критерії. Отримання житла ВПО відбувається на основі бальної оцінки їх соціальної вразливості та умов проживання.

Об’єктивні критерії (умови проживання)

- ВПО під загрозою виселення з колективних центрів, що знаходяться у приватній власності (3)

- ВПО під загрозою виселення у зв’язку з неспроможністю виплатити іпотечний кредит (1,5) - Погані житлові умови, що не відповідають мінімальним стандартам (2)

- ВПО, які проживають у колективних центрах, що є об’єктами важливого суспільного значення для державних та/чи місцевих органів влади (3)

- Сім’ї ВПО, що проживають у будинках інших осіб (за виключенням об’єктів нерухомості, що знаходяться у державній власності) з або без сплати орендної плати (1,5).

Суб’єктивні критерії (вразливість сім’ї)

- Сім’ї зареєстровані в єдиній базі даних соціально вразливих сімей

- Сім’ї, у яких є 2 чи більше дітей віком до 18 років

- Член сім’ї має онкологічне захворювання

- Член сім’ї має чітко, значною мірою чи помірно виражену інвалідність

- Один з батьків чи вдова/вдівець, яка(ий) самостійно виховує дітей

- Особи похилого віку, що отримали опікунство або доглядають за неповнолітньою дитиною(дітьми) або онуками

- Пенсіонер, що проживає сам або сім’я, більше половини складу якої становлять пенсіонери

- Ветерани війни, що боролися за територіальну цілісність Грузії та члени сім’ї осіб, які загинули або визнані безвісно відсутніми у результаті війни за територіальну цілісність Грузії

В цілому, згідно з планом, до кінця 2024 р. в Тбілісі мають побудувати 3300 квартир, по 1700 – у Зугдіді та Кутаїсі, 833 – у Руставі. За словами міністра економіки Натії Турнави, загалом буде витрачено понад 700 мільйонів ларі (230 мільйонів доларів США), що, водночас, є великою державною інвестицією в економіку.

**МОЛДОВА** *(дані станом на 2017 рік)*

У Молдові більша частина житлового фонду знаходиться в сільській місцевості, а 39% в міських районах. Житло перебуває переважно в приватній власності (96%): 99% в сільській місцевості і 92% в міських районах. Муніципалітети Кишинів і Бєльці мають найнижчий рівень приватної власності 89 і 88% відповідно.

1. Офіційно в Молдові було зареєстровано 51 289 ВПО (включаючи 28 746 дітей). За неофіційними даними – 130 000. Перемир'я, підписане в липні 1992 року, дозволило більшості переміщених осіб та біженців повернутися до постійного місця проживання. Проте від 6 000 до 10 000 ВПО залишилися на новому місці проживання і мали інтегруватися до місцевих громад.

2. Повернення до попереднього місця проживання ускладнювалося через окупацію та незаконне заволодіння майном, оскільки придністровська влада перерозподіляла «покинуту» нерухомість серед новоприбулих громадян Росії.

3. Для вирішення житлової проблеми були застосовані такі основні заходи:

• громадянам, чиї будинки були зруйновані, а також переміщеним особам, які не повернулися до лівобережної частини країни, були видані безвідсоткові кредити на строк до 15 років в розмірі не більше 400 тисяч рублів на одного позичальника (втрати банків були покриті за рахунок коштів державного бюджету). Комерційні банки були також залучені до цієї програми. Мінфін виплачував відсотки за кредитом, і якщо переміщені особи брали участь у бойових діях щодо захисту територіальної цілісності країни, держава компенсувала 50% від суми кредиту;

• У 1998 р. двічі були надані кошти до муніципалітету Кишинева - 0,5 млн рублів і 1,5 млн леїв - для забезпечення житлового простору для осіб, які постраждали внаслідок збройного конфлікту;

• в 2005 р. комунальне підприємство «Управління капітального будівництва Адміністрації муніципальної ради Кишинева» отримало з державного бюджету 5 млн леїв на будівництво житлового будинку для внутрішньо переміщених осіб. Примітка: можлива плутанина з термінологією. Спершу людей, які змушені були покинути свої будинки на лівому березі річки Дністер, офіційно називали «біженцями», оскільки Молдова приєдналася до Конвенції про статус біженців 1951 р. тільки в 2001 році.

**Позитивні моменти:**

**1.** ВПО отримували всі види соціальної допомоги й пенсії.

**2.** Внутрішньо переміщеним особам, які проживали в готелях, гуртожитках або орендували житло, надавалася фінансова допомога для покриття витрат на житло. Договори про оренду укладалися між місцевими органами влади і власниками житла для уникнення випадків шахрайства.

**3.** Держава зобов'язалася забезпечити постійне житло для учасників бойових дій і осіб, що протидіяли сепаратизму, протягом п'яти років. 4. У 1997 році тільки 150 сімей з тих, хто не повернулися на лівий берег річки Дністер, потребували житла.

**Що не спрацювало й чому:**

Незважаючи на заходи, що вживалися для фінансування придбання і будівництва житла, проблему не вирішено до цього часу:

**1.** Заходи, здійснювані урядом, були спрямовані в першу чергу на вирішення нагальних потреб переміщених осіб. У всіх нормативно-правових актах, прийнятих урядом, міститься посилання на «термінові заходи», в той же час окремі довгострокові програми допомоги не були прийняті. **Таким чином, не було започатковано системного підходу до виявлення, розуміння і вирішення житлових питань ВПО**.

**2.** Більшість заходів, що вживаються молдавською владою, спрямовані на осіб, що перемістилися до або під час збройного конфлікту 1992 р., в той час як особи, переміщені після припинення вогню, значною мірою ігноруються. Такі особи часто навіть не мають статусу ВПО.

**3.** Значна кількість будинків і гуртожитків знаходяться в поганому стані, немає урядової політики з ремонту / реконструкції житлового фонду.

**4.** Немає фонду соціального житла.

У Молдові, відповідно до рішення, прийнятого урядом в листопаді 1992 р. (до рішень ЄСПЛ), були закріплені суми компенсації за шкоду, заподіяну особам, які постраждали в результаті збройного конфлікту, в таких межах:

- для пошкоджених будівель - в межах реального збитку за вирахуванням витрат на будівельні матеріали, надані громадянам місцевими органами влади безкоштовно;

- для предметів домашнього господарства - в межах заявленого збитку, але не більше 500 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (на одну сім'ю);

- для транспортних засобів - відповідно до встановленого обсягу збитків в межах 400 тисяч рублів. Компенсація була виділена за рахунок коштів державної страхової компанії, навіть якщо майно не було застраховане.

**Позитивні моменти:**

У Придністров'ї кошти з республіканського бюджету було надано населенню в якості компенсації за збитки, завдані в результаті збройного конфлікту:

- за вкрадену приватну власність - до 500 тисяч рублів на сім'ю;

- для викрадений / спалений транспортний засіб - до 400 тисяч рублів;

- для пошкоджених будівель - в межах реального збитку;

- за втрачену худобу - відповідно ціни покупки.

На перших етапах відповідно до договорів оренди ВПО були надані тимчасові однокімнатні квартири в муніципалітеті Кишинів або тимчасове житло в різних регіонах країни. Держава є власником постійного житла, які отримали ВПО. Проте ВПО мають право приватизувати її безкоштовно (20 м на людину + 10 м на сім'ю). Для ВПО, які проживали в готелях, гуртожитках або орендували житло, надавалася фінансова допомога для покриття витрат на житло. Договори про оренду укладалися між місцевими органами влади і власниками житла для уникнення випадків шахрайства. Що не спрацювало й чому: Немає ніяких офіційних даних про примусові виселення в Молдові. Були зафіксовані кілька випадків правого зловживання у сфері приватизації, коли сім'ї ВПО вдалося отримати право власності на два і більше жилих приміщення.

**Реєстрація ВПО, які потребують житла, здійснюється муніципалітетами**. Більшість з таких ВПО живе в Кишиневі. На цей час 120 сімей внутрішньо переміщених осіб зареєстровані у черзі на отримання житла в місті Кишинів. Житло розподіляється за списками внутрішньо переміщених осіб зі східних районів Республіки Молдова, які в даний час проживають в муніципалітеті Кишинів, відповідно до таких категорій:

• сім'ї загиблих під час бойових дій;

• особи, які стали інвалідами через травми, пов'язані з участю у військових діях;

• багатодітні сім'ї;

• інші категорії біженців зі східних районів республіки. Деякі ВПО стверджують, що існує корупція при розподілі житла - в першу чергу отримують квартири представники правоохоронних органів.