



MISSION PERMANENTE
 DE LA RÉPUBLIQUE DU KAZAKHSTAN
 AUPRÈS DE L'OFFICE DES NATIONS UNIES
 ET DES AUTRES ORGANISATIONS
 INTERNATIONALES AYANT LEUR
 SIÈGE A GENÈVE

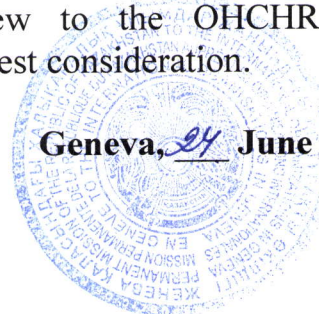
Réf. N° 172

The Permanent Mission of the Republic of Kazakhstan to the United Nations Office and other International Organizations in Geneva presents its compliments to the Office of the High Commissioner for Human Rights and with reference to the Note Verbale HOUSING/2013/3 dated 22 March 2013 with respect to the UN Human Rights Council's Resolution A/HRC/15/8 of 6 August 2010, entitled "Adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living", has the honour to forward information about the situation in Kazakhstan in respect of the raised matter.

Enclosure: as stated, 9 pages.

The Permanent Mission avails itself of this opportunity to renew to the OHCHR the assurances of its highest consideration.

Geneva, 24 June 2013



**Office of the United Nations
 High Commissioner for Human Rights**

Geneva

OHCHR REGISTRY

25 JUN 2013

Recipients : SPB

Вопросник
Организация Объединенных Наций
О гарантиях прав владения жильем

Правовые гарантии прав владения жильем, включая защиту от принудительного выселения:

1. Имеются ли какие-либо законы/инструкции, определяющие или обеспечивающие правовые гарантии владения жильем для всего населения, и/или для конкретных лиц или групп?

Жилищные отношения в Республике Казахстан регулируются Законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее – Закон), нормами Гражданского кодекса и иным законодательством Республики Казахстан, издаваемым в соответствии с ними.

Закон регламентирует отношения с участием граждан, юридических лиц, государственных органов, связанные с:

- 1) основаниями возникновения и прекращения права собственности на жилища и права пользования ими;
- 2) осуществлением права пользования жилищами;
- 3) требованиями к жилищам;
- 4) обеспечением сохранности и ремонта жилищных фондов;
- 5) контролем государственных органов за соблюдением прав граждан в жилищной сфере и использованием жилищного фонда.

1.1. Уточняет ли национальное законодательство (или законодательные предложения) различные формы владения жильем, которые могут гарантировать право на жилье или землю (такие как арендованное жилье, индивидуальное или коллективное владение, владение с ограниченными правами)? Перечислите или объясните такие формы владения жильем, защищенные законодательно.

В Законе используются следующие понятия:

арендный дом - принадлежащий на праве собственности физическому и (или) юридическому лицу жилой дом (жилое здание), жилые помещения (квартиры) которого предназначены для сдачи внаем;

Согласно статье 23 Закона собственник вправе сдавать внаем жилище, в котором проживает сам, либо жилище, основным назначением которого является предоставление его нанимателям для постоянного либо временного проживания.

Условия проживания (срок, размер платы за наем, распределение обязанностей по ремонту, основания выселения нанимателей и тому подобное) определяются настоящим Законом, а также договором между наймодателем и нанимателем.

Выбор лиц, которым сдается внаем жилище, производится собственником.

Местный исполнительный орган вправе в соответствии с законодательством Республики Казахстан арендовать жилые помещения

(квартиры) в частном жилищном фонде для последующего предоставления их гражданам, указанным в статье 67 настоящего Закона.

индивидуальная (раздельная) собственность - собственность граждан, юридических лиц или государства на помещение в составе жилого дома (жилого здания);

Согласно статье 16 Закона двое или более граждан могут приобрести право общей долевой собственности на жилище в случае совместного строительства, приобретения жилого дома посредством гражданско-правовых сделок или в наследство и в других случаях, не противоречащих законодательству Республики Казахстан.

Жилище, находящееся в собственности нескольких лиц, принадлежит им на праве общей совместной собственности в виде:

- 1) общей собственности супругов;
- 2) общей собственности на приватизированное жилище.

Жилище, находящееся в общей собственности, может быть разделено между собственниками в порядке, установленном Гражданским кодексом Республики Казахстан.

Особенности права общей совместной собственности супругов определяются законодательством о браке и семье.

Особенности права общей совместной собственности на приватизированное жилище определяются настоящим Законом.

2. Имеются ли какие-либо законы или инструкции, предлагающие защиту от принудительного выселения или недобровольного переселения? Коротко опишите содержание таких законов/инструкций.

3. Какие группы/частные лица защищает упомянутое в вопросах 1 и 2 законодательство? Например:

- арендаторы;
- неформальные поселенцы;
- банкроты по ипотечным кредитам;
- другие группы, упомянутые в вопросе 4.

В настоящее время Министерством регионального развития Республики Казахстан совместно с заинтересованными государственными органами прорабатывается вопрос внесения изменений в Закон регламентирующих защиту от принудительного выселения или недобровольного переселения граждан.

Данные о лицах с негарантированным правом владения жильем:

4. Имеются ли какие-либо данные или предполагаемые цифры по количеству лиц с негарантированным правом владения жильем? Например:

- домохозяйства, проживающие в неформальных поселениях;
- меньшинства, проживающие в неформальных поселениях;
- внутренне перемещенные лица;
- недокументированные мигранты, беженцы или лица, ищущие убежище;
- домохозяйства, которые были выселены или должны быть

выселены согласно ордеру в связи с банкротством по ипотечным кредитам.

Министерством регионального развития Республики Казахстан не ведется мониторинг данных по количеству лиц с негарантированным правом владения жильем

Бедные слои городского населения, проживающие согласно неформальным договоренностям (в частности, в неформальных поселениях):

5. Какие права владения жильем предусматриваются или признаются правовыми или административными инструментами для лиц, неформально занимающих землю или жилье (например, «временные разрешения», «право на владение», «лизинговое право на определенный или неопределенный срок», и т.д.)?

5.1. Могут ли неформальные поселенцы со временем получить право на занимаемую ими землю или жилье (например, посредством принципа владения, основанного на утверждении правового статуса вопреки притязанию другого лица)? Укажите соответствующие инструкции или инструменты.

5.2. Имеются ли какие-либо конфликты между формальными (частными или общественными) владельцами земли и лицами, неформально поселившимися на этой же земле, либо конфликты между неформальными поселенцами и законами/инструкциями по природоохранным вопросам или земельному планированию? Укажите соответствующие инструкции, административные и правовые случаи, касающиеся решений таких конфликтов (при наличии).

6. Имеются ли какие-либо политики, проекты или программы в действии или на стадии разработки с целью определения, записи, регистрации или регулирования прав владения жильем для бедных слоев городского населения, проживающих по неформальным договоренностям о праве владения жильем, включая неформальные поселения?

6.1. Включают ли такие политики/проекты/программы «повышения уровня трущобных районов» или другие инвестиции в урбанизацию таких районов?

6.2. Каковы итоги таких политик/программ? В частности, количество домохозяйств, которые были отрегулированы, или чьи права были зарегистрированы; типы права владения жильем, полученные в связи с таким регулированием (например, индивидуальное владение; долгосрочная формальная аренда; коллективное владение); и т.д.

- предоставьте информацию о частных/коллективных инициативах, направленных на регуляризацию прав владения жильем неформальных поселенцев, которые были поддержаны Правительством.

Согласно статьи 244 Гражданского кодекса Республики Казахстан лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать,

дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под размещение возведенной постройки.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом также за лицом, в законном пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанными лицами, если сохранение постройки повлечет нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц либо будет создавать угрозу жизни и здоровью граждан.

С учетом социально-экономической целесообразности самовольная постройка, возведенная лицом на земельных участках (не сформированной в земельные участки земле), принадлежащих государству и не находящихся в землепользовании, передается в коммунальную собственность с возмещением расходов на постройку в размере, определенном судом.

При осуществлении самовольной постройки на земельном участке, находящемся в землепользовании государственных землепользователей, с учетом социально-экономической целесообразности самовольная постройка передается в коммунальную собственность с возмещением расходов на постройку в размере, определенном судом, из бюджетных средств.

7. Имеется ли какая-либо программа или политика по земельной реформе в действии или на стадии разработки (например, система управления земельными участками, режимы изменения земельных участков)? Включают ли такие программы/политики конкретные условия или процессы для определения и регистрации прав бедных слоев городского населения, в частности тех, кто проживает в неформальных поселениях?

На сегодняшний день в Республике Казахстан отсутствует *какая-либо программа или политика по земельной реформе в действии или на стадии разработки (например, система управления земельными участками, режимы изменения земельных участков)*

Для государств, имеющих международные агентства/программы по помощи в развитии:

8. Финансирует и поддерживает ли государственное агентство/программа по развитию развитие и осуществление политик/проектов/программ, которые открыто определяют, записывают,

регистрируют и регулируют права владения жильем для бедных слоев городского населения, в особенности, живущих в неформальных поселениях? Укажите соответствующие инициативы и программы.

Постановление Правительства Республики Казахстан от 30 апреля 2011 года № 473 принята «Программа модернизации жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан на 2011-2020 годы» (далее – Программа).

Основными задачами Программы являются обеспечение содержания жилищного фонда и модернизация коммунальной инфраструктуры, а также достижение такого показателя как снижение доли объектов кондоминиума, требующих капитального ремонта с 32% до 22% к 2015 году.

В рамках Программы на ремонт многоквартирных жилых домов в 2011-2012 годы из республиканского бюджета местным исполнительным органам было выделено в целом по двум механизмам 17,8 млрд. тенге.

Городское планирование и жилищная политика:

9. Включают ли законы/инструкции по городскому планированию, как на национальном, так и местном уровнях, инструменты помощи по использованию земли в интересах бедных слоев населения, такие как инклюзивное зонирование, квота по социальному жилью в жилых комплексах и др.?

10. Предоставьте информацию о любой жилищной политике или программах, направленных на продвижение альтернативных стандартному праву владения жильем форм, таких как аренда, коммунальное или кооперативное обладание жильем.

Постановлением Правительства Республики Казахстан от 21 июня 2012 года № 821 утверждена Программа «Доступное жилье – 2020», а также План мероприятий по ее реализации.

В Программе предусмотрен комплекс мер государственной поддержки жилищного строительства для решения одной из приоритетных задач социально-экономической модернизации страны.

В рамках Программы «Доступное жилье - 2020» предусмотрены следующие **основные направления:**

1. Жилье для граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном МИО в частном жилищном фонде.

2. Жилье по линии АО «Жилищный строительный сберегательный банк»:

- для всех категорий населения;
- для молодых семей.

3. Жилье АО «Казахстанская Ипотечная Компания».

4. Ремонт жилищного фонда по Программе модернизации в Республике Казахстан на 2011 - 2020 годы (вторичное жилье).

5. Жилье в рамках пилотных проектов по сносу аварийного жилья.

6. индивидуальное жилищное строительство.
7. Строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры.
8. Строительство жилья в рамках Программы занятости 2020.
9. Строительство жилья АО «Фонд недвижимости «Самрук-Казына».

Первое направление – строительство арендного жилья для очередников.

Квартиры в государственном арендном доме предоставляются очередникам МИО в соответствии с Законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях».

За счет бюджетных средств будут производиться проектирование, строительство и (или) приобретение готовых арендных домов только 4 класса комфортности.

Стоимость строительства и (или) приобретения у частных застройщиков 1 квадратного метра государственного арендного дома 4 класса комфортности не будет превышать 80 тыс. тенге в регионах (без стоимости инженерных сетей и учета сейсмичности региона) и в городах Астане и Алматы – в пределах 120 тыс.тенге (без стоимости инженерных сетей).

За счет трансфертов из республиканского бюджета местные исполнительные органы организуют строительство жилья для следующих категорий очередников:

- участников и инвалидов Великой Отечественной войны;
- социально уязвимых слоев населения (*11 категорий*);
- государственных служащих, работников бюджетных организаций, военнослужащих;
- гражданам, единственное жилище которых признано аварийным.

Направление по линии АО «Жилищный строительный банк Казахстана».

Государственная поддержка системы жилстройсбережений позволит решать вопросы приобретения жилья гражданам с невысокими доходами, в том числе молодым семьям.

Жилье по данному направлению – **для всех категорий** населения по уровню комфортности - 3-го и 4-го классов.

По данному направлению средства накапливаются в течение 3-3,5 лет, после чего Банком предоставляется заем на срок до 6 лет по ставке 5-6% годовых.

Жилье по данному направлению – **для молодых семей.**

Молодые семья - накапливают до 8 лет и одновременно проживают в новом жилье. По истечении указанного срока могут сразу выкупить жилье или если средств недостаточно – оформить заем на срок до 15 лет под 4-5,5% годовых. При этом имеются следующие требования:

- оплату арендаторами арендного платежа по нулевой ставке на период не более 8 лет (оплата коммунальных услуг: электричество, вода, тепло, целевые расходы на содержание жилья и т.д. предусматриваются);
- обязательство накопления взносов в жилстройсбережения в течение

срока до 8 лет с даты заключения договора аренды для выкупа арендного жилья.

В целях обеспечения молодых семей доступным жильем местные исполнительные органы будут вести учет подтвердивших платежеспособность молодых семей, оцениваемых по бальной системе. Суммы финансирования строительства жилья для молодых семей будут корректироваться в зависимости от спроса и очередности в регионах.

Очередность распределения арендного жилья определяется количеством набранных баллов.

В обоих случаях, необходимый объем накопления сбережений в Банке составляет - 50% от стоимости жилья.

Направление по линии АО «Казахстанская ипотечная компания».

Одним из самых перспективных направлений должно стать развитие ипотечного кредитования. По данному направлению строительство будет осуществляться АО «Казахстанская ипотечная компания». Меры государственной поддержки на начальном этапе Программы позволят в дальнейшем использовать рыночные механизмы кредитования и снизить расходы бюджетных средств.

В приоритетные категории граждан входят:

- участники и инвалиды Великой Отечественной войны;
- социально-уязвимые слои населения (11 категорий);
- сотрудники правоохранительных органов;
- работники государственных юридических лиц;
- работники социальных сфер без привязки к государственной принадлежности, работники государственных и (или) частных учебных заведений и предприятий здравоохранения;

- граждане до 29 лет, имеющие высшее и (или) техническое и профессиональное, послесреднее образование, с момента получения которого прошло не более 9 лет.

Условия выкупа следующие – в течение 15 лет арендатор оплачивает арендную плату. При этом возможен досрочный выкуп по истечении 10 лет.

Планируется строить жилье 3 и 4 классов комфортности.

Для реализации данного механизма создана Жилищная строительная корпорация, которая будет сотрудничать с лучшими строительными компаниями и предприятиями стройиндустрии.

Следующее направление – это ремонт общего имущества многоквартирных домов в рамках Программы модернизации жилищно-коммунального хозяйства. Опыт 2011-2012 годов показал привлекательность для населения этого механизма государственной поддержки на основе возвратного финансирования. Реализация Программы ЖКХ по ремонту существующего жилищного фонда направлена на снижение доли объектов кондоминиума, требующих капитального ремонта с 32 % до 22 % к 2015 году, и до 10 % к 2020 году.

Пилотные проекты по сносу аварийного жилья

Это новое направление – пилотные проекты планируется реализовать

в городе Астане и Мангистауской области.

При разработке данного направления был использован опыт города Анкары по реализации Программы регенерации городской среды.

Механизм реализации следующий - 30% построенного жилья будет предоставлено жильцам сносимых домов, оставшиеся 70% - реализуются на рынке для обеспечения возвратности и повторного вовлечения в оборот.

Направление - ИЖС

В 2011 году, в общем объеме строительства доля ИЖС составила 55%. Для того чтобы сохранить эту пропорцию и объемы индивидуального жилищного строительства, необходимо выполнение следующих механизмов:

- предоставление МИО земельных участков (*10 соток*);
- подведение к данным участкам инженерно-коммуникационной инфраструктуры;
- бесплатное предоставление МИО типовых проектов для строительства индивидуального дома.

В рамках Программы до 2020 года (*включительно*) планируется ввод около 30 млн. кв. метров индивидуального жилья или в среднем по 3,5 млн. кв. метров (*около 30 тыс. домов*) ежегодно.

Обеспечение земельными участками и инфраструктурой

Одним из важных составляющих доступности жилья является обеспечение земельными участками и инженерно-коммуникационной инфраструктурой.

Для выполнения поставленных задач МИО необходимо:

- провести ревизию по наличию генеральных планов и ПДП городов, поселков и других населенных пунктов, в которых планируется осуществлять жилищное строительство. При необходимости внести в них изменения;
- выделять подготовленные земельные участки под новые застройки;
- обеспечить своевременную подготовку проектно-сметной и другой документации.

При этом, регионы должны разработать Планы подготовки площадок под новую застройку в соответствии с выделяемыми средствами, а также произвести расчеты по воде и энергоресурсам.

Для реализации поставленных задач, Программой предусмотрено увеличение финансирования на развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры.

Начиная с 2014 года, предлагается увеличить до 100 млрд. тенге, чтобы максимально обеспечить районы новых застроек инженерно-коммуникационной инфраструктурой (*с учетом фонда АО «КИК», Фонда Самрук и т.д.*).

Следующее направление – это строительство жилья Фондом недвижимости «Самрук-Казына».

По данному направлению, строительство жилья будет осуществляться на принципах партнерства по трем схемам:

- по заказу Фонда недвижимости;
- по заявкам частных инвесторов;
- через целевой депозит в БВУ.

Программой планируется увеличить объемы строительства жилья с нынешних 6,0 млн. кв. метров до 10 млн. кв. метров к 2020 году. Этого объема строительства можно достичь посредством применения индустриальных методов: крупнопанельного домостроения (КПД), конструкции несъемной опалубки и сборно-каркасного домостроения. Использование индустриальных методов домостроения позволяет снизить стоимость жилья и уменьшить сроки строительства.

В результате реализации Программы «Доступное жилье» за период с 2013 по 2020 год:

- будет сдано в эксплуатацию 69 млн. кв. метров нового жилья;
- улучшат жилищные условия около 1,0 млн. семей;
- будет модернизировано 35 млн.кв.м. вторичного жилья.