

**ИССЛЕДОВАНИЕ СИТУАЦИИ В ОБЛАСТИ СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ  
В РЕСПУБЛИКЕ ТАДЖИКИСТАН**

**Душанбе, 2022г.**

**Составители отчёта:** Шоира Давлатова  
Абдурахмон Шарипов  
Гулгуна Шозодаева  
Акмал Маннонов

**Ответственный редактор:** Наргис Хамрабаева

**Исследование ситуации в области социального жилья в Республике Таджикистан<sup>1</sup>** – Душанбе, 2022, 40 с.

Результаты исследования предназначены для представителей юридических профессий: работников государственных, правоохранительных и судебных органов, адвокатов, а также общественных организаций, занимающихся проблематикой права на достаточное жилище; представителей академических кругов и иных заинтересованных лиц, кому необходима и интересна информация о праве на достаточное жилище в контексте института социального жилья в Республике Таджикистан. Данное исследование было проведено с января по апрель 2022 года.

Общественная организация «Независимый центр по защите прав человека» выражает благодарность за участие в данном исследовании членам исследовательской группы: Лоикову Шухрату, Хамрабаевой Наргис, Маннонову Акмалу и Шозодаевой Гулгуне, а также Союзу Адвокатов Республики Таджикистан,

В документе использованы ответные письма государственных учреждений и ведомств.

*Изложенные в данном исследовании мнения не обязательно отражают точку зрения Института «Открытое Общество - Фонд Содействия».*

---

<sup>1</sup> В настоящее время в Республике Таджикистан действует ЖК РТ в редакции от 1997г. и принят новый ЖК РТ от 2022 года. Которое будет введен в действие с 01 сентября 2022 года.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Введение</b> .....	
1. Анализ законодательства Республики Таджикистан в области социального жилья ...	
2. Правоприменительная практика.....	
a. Методология мониторинга .....	
b. Интервьюирование представителей государственных органов.....	
c. Интервьюирование населения (адвокатов).....	
d. Интервьюирование бизнес-структур (а также сферы экономики) .....	
3. Запросы в профильные государственные органы и ведомства.....	
4. Выводы.....	
5. Рекомендации.....	
<b>Приложения</b> .....	

## СПИСОК АББРЕВИАТУР И СОКРАЩЕНИЙ

<b>РТ</b>	Республика Таджикистан
<b>ВС РТ</b>	Верховный Суд Республики Таджикистан
<b>ГБАО</b>	Горно-Бадахшанская автономная область
<b>ГРРП</b>	Города и Районы Республиканского Подчинения
<b>ГУП</b>	Государственное Унитарное Предприятие
<b>ЖК РТ</b>	Жилищный Кодекс Республики Таджикистан
<b>ЗК РТ</b>	Земельный Кодекс Республики Таджикистан
<b>КЭСКИ</b>	Комитет ООН по экономическим, социальным и культурным правам
<b>МПЭСКИ</b>	Международный Пакт об экономических, социальных и культурных правах
<b>СМИ</b>	Средства массовой информации
<b>ОО</b>	Общественное объединение
<b>ООН</b>	Организация Объединённых Наций
<b>ООО</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>БОМЖ</b>	Без определенного места жительства
Гл.	Глава
г.	город
кв.м.	квадратный метр
ст.	статья
ч.	часть
п.	пункт

## Введение

Обязательство по обеспечению реализации права на достаточное жилище не обязывает правительства предоставлять жилье, построенное за государственный счет, всем. Однако в 2015 году Комитет по экономическим, социальным и культурным правам, оценивая соблюдение Республикой Таджикистан обязательств в рамках Пакта об экономических, социальных и культурных правах, заявил: «Учитывая свое замечание общего порядка № 4 (1992) о праве на достаточное жилище, Комитет рекомендует государству-участнику принять все необходимые законодательные и политические меры, развивать сектор **доступного арендного жилья**, а также **обеспечить более эффективное предоставление социального жилья** для удовлетворения потребностей находящихся в неблагоприятном положении и маргинализованных лиц и групп, а также малообеспеченных семей. Комитет также рекомендует 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».

Тем самым, Комитет также подчеркивает, что право на жилище «должно быть гарантировано всем независимо от их доходов и экономических ресурсов». Им оговорено, что «государствам-участникам следует уделять должное первоочередное и особое внимание тем слоям общества, которые в настоящее время проживают в неблагоприятных условиях. Соответственно проводимая политика и принимаемое законодательство не должны давать преимуществ социальным группам, уже находящимся в благоприятном положении, за счёт других».

Республика Таджикистан в Жилищном кодексе, принятом в 2022 году, закрепила гарантии и регулирует вопрос социального жилья отдельными главами (11 и 12), которые подразумевают предоставление для проживания и пользования по договору социального найма жилого помещения нуждающимся лицам.

Исследование было проведено в республиканском масштабе и охватывает следующие регионы: ГБАО, Хатлонскую и Согдийскую области, а также город Душанбе. Исследование было проведено в период: январь-апрель 2022 года. Целевая аудитория: государство, население, бизнес (экономисты).

Была использована следующая методология:

- 1) Проведение анализа законодательства;
- 2) Проведение фокус - групп;
- 3) Направление запросов в государственные органы и ведомства.

## **АНАЛИЗ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН В ОБЛАСТИ СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ**

В статье 36 Конституции Республики Таджикистан, принятой в 1994 году, установлено, что: «Каждый имеет право на жилище. Это право обеспечивается путем осуществления государственного, общественного, кооперативного и индивидуального жилищного строительства». В статье 3 Жилищного кодекса Республики Таджикистан в редакции 1997 года, дается понятие о государственном жилищном фонде как виде жилищного фонда. Однако фактически в государственном жилищном фонде отсутствует наличие объектов социального жилья.

Подразумевается, что государственный жилищный фонд должен создаваться и сохраняться для предоставления жилья в собственность нуждающимся в улучшении жилищных условий. 4 ноября 1995 года был принят Закон Республики Таджикистан «О приватизации жилищного фонда Республики Таджикистан», который установил основные принципы осуществления приватизации государственного жилищного фонда на территории Республики Таджикистан, определил правовые, социальные и экономические основы преобразования отношений собственности на жилье.

Целью этих преобразований явилось создание условий для осуществления прав граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилье, а также улучшения использования и сохранности жилищного фонда. Гражданам, занимающим жилые помещения в домах государственного жилищного фонда по договору найма или аренды, дано право с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных Законом РТ «О приватизации жилищного фонда Республики Таджикистан», иными нормативными актами Республики Таджикистан.

Постановлением Правительства Республики Таджикистан от 1 июля 2010 года за №321 утверждена **Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства в Республике Таджикистан**. Основной целью данной Концепции является создание экономических, правовых и организационных условий для безубыточной деятельности, дальнейшее развитие и реформирование жилищно-коммунального хозяйства, которое направлено на повышение эффективности, надёжное функционирование систем жизнеобеспечения населения, повышение качества оказываемых услуг, доступность коммунальных услуг каждому потребителю услуг. Для достижения поставленных целей Концепции указано как необходимость:

- увеличение объёмов строительства жилья, отвечающего современным требованиям, за счёт внебюджетных накоплений, жилищных и ипотечных кредитов
- строительство объектов и недостающих мощностей, восстановление и капитальный ремонт существующих сооружений и сетей водопровода, канализации, электроснабжения, дорог, полигонов и места сбора коммунальных отходов.

В ходе проведения анализа законодательства Республики Таджикистан установлено, что в нормах законов, регулирующих правоотношения в сфере жилья, такое понятие как «социальное жильё» отсутствовало до 2022 года. В Жилищном кодексе Республики Таджикистан от 2022 года предусмотрены две главы (**Глава 11. Предоставление жилого помещения по договору социального найма** и **Глава 12. Пользование жилым помещением по договору социального найма**), посвященные

порядку образования, регулирования процедур предоставления социального жилья, а также определения категории населения, имеющего право на получение и пользование объектов социального жилья. Таким образом жилье государственного жилого фонда, на основании договора граждан с государством, будет предоставляться в аренду нуждающимся в улучшении жилищных условий.

В частности:

- Жилые помещения государственного жилищного фонда согласно договору социального найма предоставляются в пользование гражданам Республики Таджикистан, нуждающимся в жилье, постоянно проживающим или работающим в данном населенном пункте.
- Жилые помещения государственного жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в виде отдельного жилого помещения.
- Размер общей площади предоставляемого жилого помещения не может быть менее 12 кв.м<sup>2</sup> (двенадцати квадратных метров) на человека с учетом права на дополнительную жилую площадь, предусмотренную законодательством Республики Таджикистан. При предоставлении жилых помещений заселение в одной комнате лиц разного пола старше 7 лет, кроме супругов, запрещено.

**Жилищный фонд** социального использования **формируется** за счёт коммунальных и (или) республиканских средств, средств частных коммерческих и некоммерческих организаций и пожертвований (ст.46 ЖК РТ). Так, собственник частного жилого помещения может на основании договора передать помещение местному исполнительному органу государственной власти в пользование в качестве социального жилья.

**Гражданами, нуждающимися в жилом помещении**, предоставляемом по договору социального найма согласно статье 47 Жилищного Кодекса Республики Таджикистан, являются:

1) граждане, не являющиеся нанимателем жилых помещений по договору социального найма или собственниками жилых домов или квартиры в многоквартирном доме;

2) граждане, которые нанимают жилые помещения по договору социального найма, или членами семьи нанимателя, или собственниками жилых домов, квартиры в многоквартирном доме, или членами семьи собственника жилого помещения, если общая площадь занимаемого ими жилого помещения на одного члена семьи **не менее 12 кв.м<sup>3</sup>**.

3) граждане, проживающие в помещении, не отвечающем установленным законодательством Республики Таджикистан для жилых помещений требованиям;

4) граждане, являющиеся нанимателями жилых помещений по договору социального найма, или членами семьи такого нанимателя, либо собственниками жилых домов, квартиры в многоквартирном доме, или членами семьи собственника жилого дома,

---

<sup>2</sup> Жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления жилого помещения, если такое жилое помещение представляет собой однокомнатную квартиру или одну комнату, или по другим основаниям, предусмотренным законодательством Республики Таджикистан.

<sup>3</sup> Если члены одной семьи пользуются несколькими жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма и (или) принадлежащими им по праву собственности, степень их обеспеченности жилым помещением определяется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений.

квартиры в многоквартирном доме, которые проживают в квартире, занимаемой несколькими семьями и в одной из них проживает лицо, страдающее хроническим заболеванием тяжелой формы, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и они не имеют другого жилого помещения. Перечень таких заболеваний определяется Правительством Республики Таджикистан.

По договору социального найма жилье предоставляется гражданам, принятым **на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях** по месту жительства в соответствующем местном исполнительном органе государственной власти или в органе самоуправления посёлков и сёл. Граждане могут быть включены в списки на получение жилого помещения по договору социального найма по одному из этих оснований или по всем основаниям. Заявления граждан о постановке их на учет как нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, рассматриваются в течение одного месяца, в порядке очередности с момента подачи заявления со всеми необходимыми документами. Законодательство также предусмотрело учет нуждающихся в жилом помещении граждан, работающих на предприятиях, в учреждениях, организациях, имеющих жилищный фонд, которое может осуществляться по месту работы.

Вне очереди жилое помещение по договору социального найма предоставляется следующим нуждающимся гражданам (ст. 52 ЖК РТ):

- 1) ветеранам Великой Отечественной Войны и лицам, приравненным к ним;
- 2) гражданам, жилье которых в результате стихийного бедствия согласно порядку, установленному законодательством Республики Таджикистан признано непригодным для проживания, и его ремонт и перестройка невозможны;
- 3) достигшим совершеннолетия сиротам, не имеющим жилого помещения;
- 4) военнослужащим и членам семьи военнослужащих, погибших при исполнении служебных обязанностей;
- 5) гражданам, незаконно осужденным и впоследствии оправданным, при невозможности возврата ранее занимаемого ими жилого помещения;
- 6) матерям, у которых одновременно рождается трое или более детей;
- 7) семьям, воспитывающим ребенка-инвалида;
- 8) другим лицам, предусмотренным законодательством Республики Таджикистан.

Жилое помещение по договору социального найма предоставляется решением председателя города, района, джамоата посёлков и сёл на территории данного населенного пункта, а на рабочем месте, решением администрации предприятий, учреждений и организаций, по согласованию с профессиональными союзами или другими представительными органами работников данной организации. Инвалидам, престарелым, больным сердечно-сосудистыми и другими тяжёлыми заболеваниями жилые помещения предоставляются с учетом их желания на нижних этажах или в домах, имеющих лифты. Если в квартире, в которой проживают два и более нанимателей по договору социального найма, освободилась комната, смежная с жилым помещением, занимаемым другим нанимателем, она поступает в пользование данного нанимателя.

Освободившаяся изолированная комната в квартире, где проживают два и более нанимателей, предоставляется нанимателю, у которого размер общей жилой площади на одного человека менее установленной нормы предоставления жилого помещения (при



этом учитывается также право на дополнительную жилую площадь). При отсутствии таких граждан, освободившаяся комната предоставляется в общем порядке.

Граждане **снимаются с учета** нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, в следующих случаях<sup>4</sup>:

1) предоставление жилого помещения по договору социального найма или по другим основаниям, предусмотренным законодательством Республики Таджикистан;

2) переезд на постоянное место жительства в другой населенный пункт;

3) предоставление гражданином недостоверных сведений о нуждаемости в жилом помещении или совершение неправомерных действий в его пользу должностными лицами при решении вопроса о принятии на учет этого гражданина;

4) прекращение трудового договора с предприятием, учреждением, организацией, где гражданин состоит на учете, если это не связано с уходом на пенсию, переходом на работу по выборной должности в том же населенном пункте, призывом на действительную военную службу или направлением на учебу за счет средств предприятия, учреждения, организации при условии возвращения на прежнее место работы;

5) по просьбе гражданина.

*(!) В случае лишения свободы или смерти гражданина, состоящего на учете нуждающихся в жилом помещении, его очередность сохраняется за членами его семьи<sup>5</sup>, принятыми вместе с ним на учет, если не отпали основания для признания их нуждающимися в жилом помещении.*

**Пользование жилым помещением по договору социального найма:** заключается на неопределенный срок, где одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или коммунального жилищного фонда (действующий от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган органов самоуправления посёлков и сёл) либо уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РТ.

Предметом договора социального найма жилого помещения может быть только жилое помещение (*часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), подсобные помещения (кухня, коридор, кладовая и другие), а также общее имущество в многоквартирном доме не могут быть самостоятельным предметом договора социального найма*). Договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме на основании решения о предоставлении жилого помещения и в нем указываются члены семьи нанимателя. Замена собственника жилья, предоставленного по договору социального найма, не влечет за собой расторжение или изменение данного договора.

---

<sup>4</sup> Государственный орган, осуществляющий учет граждан, нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, принимает решение о снятии с указанного учета граждан и сообщает им об этом в письменной форме в течение 10 дней. В случае несогласия с данным решением, граждане могут обжаловать его в суде.

<sup>5</sup> К членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся супруг, дети и родители нанимателя. В исключительных случаях также и другие лица могут быть признаны членами семьи нанимателя, если он сам заселил их с согласия наймодателя в данное жилое помещение в качестве члена семьи. Споры о признании лица членом семьи нанимателя разрешаются в судебном порядке.

Статья 62 Жилищного кодекса Республики Таджикистан раскрывает права и обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма. Так, наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. В обязанности наймодателя жилого помещения входит:

- 1) передать нанимателю свободное от прав третьих лиц жилое помещение;
- 2) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное в наем жилое помещение;
- 3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;
- 4) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма предусмотрены в статье 63 Жилищного кодекса Республики Таджикистан:

- 1) вселять в занимаемое им жилое помещение членов своей семьи;
- 2) разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
- 3) осуществлять обмен занимаемого жилого помещения с согласия наймодателя;
- 4) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, необходимого участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг;

5) при неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг, требовать уменьшения платы за пользование занимаемым жилым помещением и общим имуществом в многоквартирном доме или возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме или возмещения убытков, причиненных ему этими действиями наймодателя.

Соответственно в его обязанности входит:

- 1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных законодательством Республики Таджикистан;
- 2) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- 3) проводить текущий ремонт жилого помещения;
- 4) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 5) информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении условий, дающих право на пользование жилым помещением по договору социального найма.

При временном отсутствии нанимателя по договору социального найма или членов его семьи, за ними сохраняется жилое помещение **в течение шести месяцев**<sup>6</sup>, на срок более шести месяцев сохраняется в случаях:

- 1) прохождения действительной срочной военной службы в Вооруженных Силах Республики Таджикистан, других войсках и воинских подразделениях – в течение срока службы;

---

<sup>6</sup> Если наниматель жилого помещения по договору социального найма и члены его семьи не проживают более шести месяцев в занимаемом ими жилом помещении по другим уважительным причинам, наймодатель по заявлению нанимателя и (или) отсутствующего члена семьи, а в случае спора суд может продлить срок сохранения жилого помещения за ними.

2) выезда на работу по срочному трудовому договору (контракту), избрания на выборную должность – в течение срока полномочий или договора (контракта);

3) временного выбытия из постоянного места жительства по условиям и характеру работы (экипажи судов, работники геологических изыскательских партий, экспедиторы и другие) – на период выбытия;

4) выезда на учебу в образовательные учреждения, для повышения квалификации в другую местность – на период обучения и повышения квалификации;

5) выезда в связи с выполнением обязанностей опекуна или попечителя в другую местность - на период выполнения этих обязанностей;

6) выезда на лечение в другую местность – на период лечения;

7) выезда за границу в случаях, предусмотренных законодательством Республики Таджикистан – на период пребывания за границей;

8) заключения под стражу, лишения свободы либо назначения иной меры наказания, исключающей возможность проживания в данном помещении – на период нахождения под стражей либо до окончания срока отбытия наказания сроком до одного года.

В случае отсутствия этих лиц сверх установленных указанными пунктами признание лица и его члена семьи утратившим право пользования жилым помещением по договору социального найма производится в судебном порядке.

В соответствии со статьей 68 Жилищного кодекса Республики Таджикистан, обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, между нанимателями данных помещений осуществляется по решению соответствующих наймодателей и с письменного согласия нанимателей и совершеннолетних членов их семей. Решение об обмене жилыми помещениями является основанием для расторжения ранее заключенных договоров социального найма с гражданами, обменявшимися жилыми помещениями, и для заключения новых договоров социального найма с этими гражданами.

Основаниями для запрета обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, являются следующие случаи (ст. 69 ЖК РТ):

1) право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке;

2) в результате обмена у нанимателя размер общей жилой площади окажется ниже нормы предоставления жилого помещения, установленной настоящим Кодексом, для принятия на учет нуждающихся в жилых помещениях;

3) обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;

4) принято решение о сносе соответствующего дома или его переоборудовании для использования в других целях;

5) принято решение о капитальном ремонте соответствующего дома с переустройством и (или) перепланировкой жилых помещений в этом доме.

**Обмен жилыми помещениями**, предоставленными по договорам социального найма, признается недействительным если он совершен с нарушением требований жилищного законодательства. В случае признания обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, недействительным, стороны подлежат переселению в ранее занимаемые ими жилые помещения. В случае, если обмен

жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, признается недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон, виновное лицо обязано возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие обмена (стоимость перевозки вещей, ремонт помещения и другое).

Наниматель жилого помещения по договору социального найма и с согласия проживающих с ним совершеннолетних членов его семьи может разрешить временное проживание в занимаемом ими жилом помещении временным жильцам<sup>7</sup>. **Временные жильцы** по требованию нанимателя обязаны освободить жилое помещение в двухнедельный срок. В случае уклонения от освобождения жилого помещения, временные жильцы подлежат выселению в судебном порядке, без предоставления другого жилого помещения.

Договор социального найма жилого помещения согласно статье 72 Жилищного Кодекса Республики Таджикистан может быть **изменен** только с согласия нанимателя и членов его семьи и наймодателя. Граждане, проживающие в одной квартире на основании отдельных договоров социального найма и объединившиеся в одну семью, вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора социального найма всех занимаемых ими жилых помещений. Дееспособный член семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма с согласия нанимателя и остальных членов семьи и наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя.

Согласно нормам статьи 74 Жилищного Кодекса Республики Таджикистан наниматель жилого помещения по договору социального найма по согласованию сторон и с письменного согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи имеет право **расторгнуть договор социального найма** в любое время. Договор социального найма жилого помещения по требованию наймодателя расторгается в судебном порядке, в следующих случаях:

- 1) невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги без уважительных причин в течение одного года;
- 2) разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- 3) систематическое нарушение прав общего проживания, нанимателем и членами его семьи, что делает невозможным для других совместное проживание в одной квартире или одном здании, если меры предупреждения и воздействия не приносят результата;
- 4) нецелевое использование жилого помещения, если меры предупреждения и воздействия не приносят результата.

Договор социального найма жилого помещения прекращается в следующих случаях: 1) снос (разрушение) жилого помещения; и 2) смерть одинокого проживавшего нанимателя.

Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, производится путем предоставления иного жилого помещения по

---

<sup>7</sup> При прекращении договора социального найма жилого помещения, временные жильцы в порядке, предусмотренном настоящей статьёй, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения

договору социального найма и без такового, в судебном порядке. Допускается выселение в административном порядке с актом прокурора лишь тех лиц, которые самовольно заняли жилое помещение или проживают в домах, грозящих обвалом.

**Выселение<sup>8</sup> граждан из жилых помещений с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма: согласно нормам статьи 76 Жилищного Кодекса Республики Таджикистан**, граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, если:

1) жилое помещение или дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу или разрушению: *если дом, в котором находится жилое помещение, предоставленное по договору социального найма, подлежит сносу (разрушению), выселяемым из него гражданам местным исполнительным органом государственной власти или органом самоуправления посёлков и сёл, принявшим решение о сносе (разрушении) такого дома, предоставляется другое жилое помещение по договору социального найма.*

2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение: если жилое помещение, предоставленное по договору социального найма, подлежит переводу в нежилое помещение или признано непригодным для проживания, выселяемым из такого жилого помещения гражданам наймодателем предоставляется другое жилое помещение по договору социального найма.

3) жилое помещение признано непригодным для проживания: предоставление гражданам другого жилого помещения по договору социального найма в связи с выселением из жилого помещения согласно нормам статьи 79 ЖК РТ: Предоставляемое гражданам в связи с выселением другое жилое помещение по договору социального найма должно отвечать требованиям жилищного законодательства и установленным требованиям к жилым помещениям<sup>9</sup>.

4) если в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего наниматель и члены его семьи признаются нуждающимися в жилом помещении<sup>10</sup>: при капитальном ремонте или реконструкции жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, если ремонт невозможен без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время капитального ремонта или реконструкции другое жилое помещение, не расторгая договора социального найма на ремонтируемое помещение.

Наниматель обязан вносить квартирную плату только за то жилое помещение, которое ему было предоставлено на время капитального ремонта или реконструкции его

---

<sup>8</sup> Если наниматель по договору социального найма и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за пользование жилым помещением и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением по договору социального найма другого жилого помещения.

<sup>9</sup> Если наниматель по договору социального найма и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения из жилого помещения занимали отдельную квартиру или более одной комнаты, им соответственно должна быть предоставлена отдельная квартира или жилое помещение, состоящее из того же числа комнат.

<sup>10</sup> Споры по вопросам выселения в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией жилого помещения разрешаются в судебном порядке.

жилого помещения. В случаях, когда жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи, в результате капитального ремонта или реконструкции не может быть сохранено, им должно быть предоставлено другое жилое помещение по договору социального найма до начала капитального ремонта или реконструкции. Если в результате капитального ремонта или реконструкции жилое помещение существенно уменьшится, по требованию нанимателя ему и членам его семьи должно быть предоставлено другое жилое помещение по договору социального найма до начала капитального ремонта или реконструкции.

**Выселение из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения:** Граждане, самовольно занявшие жилое помещение, выселяются из него без предоставления другого жилого помещения в следующих случаях:

- 1) невнесение платы за пользование жилым помещением и (или) коммунальные услуги без уважительных причин в течение одного года;
- 2) использование жилого помещения не по назначению, систематическое нарушение прав и законных интересов соседей или халатное отношение к жилому помещению, приводящее к его разрушению, в этом случае наймодатель должен предупредить их о необходимости устранения нарушений и предоставить определенный срок, если наниматель и (или) члены его семьи, совместно проживающие с ним, не устранят допущенные им нарушения после уведомления нанимателя;
- 3) недопустимость совместного проживания лиц в одном жилье, лишенных родительских прав, совместно с детьми, признанная судом.

Договор социального найма жилого помещения согласно нормам статьи 83 ЖК РТ, признается недействительным в судебном порядке по следующим основаниям:

- 1) предоставление гражданами недостоверных сведений о нуждаемости в жилом помещении;
- 2) нарушение прав других лиц на указанное в договоре социального найма жилое помещение;
- 3) неправомерные действия должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилого помещения.

## 2. ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНАЯ ПРАКТИКА

### а) Методология мониторинга

Исследование проведено в республиканском масштабе, в частности охватил следующие регионы:

- Горно-Бадахшанская автономная область (г. Хорог)
- Согдийская область (г. Худжанд)
- Хатлонская область (г. Бохтар)
- г. Душанбе (районы: Исмоили Сомони, Шохмансур, Фирдавси и Сино)

Указанные города и районы были выбраны в связи с тем, что по всем регионам страны приняты генеральные планы, в результате которых они подвержены процессу осуществления выселения или сноса, а также возведение нового строительства разного назначения. В частности, по ГБАО сносятся «старые» дома для возведения новых новостроек. В Хатлонской области снос в основном связан с расширением дорог, в Согдийской области и городе Душанбе в связи с благоустройством городов и районов. Однако стоит отметить, что строительный «бум» приходится в основном по городу Душанбе и в основном приходится в связи с благоустройством города и реализации генплана для государственных и общественных нужд. Столица расширена на 7 тыс. 659 га за счёт территории района Рудаки (ГРПП) – сельских джамоатов Чорьяккорон, Сарикишти, Гулистон, Чортеппа, Чимтеппа, Россия. В Комитете по архитектуре и строительству при Правительстве Таджикистана сообщили, что на территориях, которые присоединены к городу Душанбе, планируется возвести 19 тысяч объектов. Здесь будут возведены микрорайоны и посёлки со всей инфраструктурой.

Интервьюирование была проведена в феврале 2022 года по всем 4 регионам страны: г. Душанбе, ГБАО, Согдийской и Хатлонской областях среди целевых фокус-групп. В контексте законодательства и правоприменительной практики Республики Таджикистан по вопросам права на достаточное жилище, в частности по вопросам социального жилья, были подготовлены следующие вопросы:

### **ГОСУДАРСТВО: Опрос специалистов, работающих в секторе распределения жилья исполнительных органов государственной власти:**

1. Что вы знаете о социальном жилье?
2. Нужно ли внедрять практику социального жилья в Таджикистане?
3. Если такой опыт вводится, то для чего он нужен?
4. На ваш взгляд, какая часть населения больше всего нуждается в социальном жилье?
5. На ваш взгляд, исполнительный орган государства должен организовать распределение социального жилья по списку нуждающихся в улучшении жилищных условий или иным образом?

### **НАСЕЛЕНИЕ: Опрос через адвокатов, членов Союза адвокатов Республики Таджикистан, представляющих интересы населения:**

1. Что вы знаете о социальном жилье?
2. Нужно ли внедрять практику социального жилья в Таджикистане?

3. Если такой опыт вводится, то для чего он нужен?
4. Участвовали ли вы в своей работе в спорах, связанных с социальным жильем?
5. На ваш взгляд, какая часть населения больше всего нуждается в социальном жилье?

**БИЗНЕС: Опрос работников строительных компаний, осуществляющих деятельность в сфере строительства жилых зданий:**

1. Что вы знаете о социальном жилье?
2. Нужно ли внедрять практику социального жилья в Таджикистане?
3. Если такой опыт вводится, то для чего он нужен?
4. Какие виды льгот, по вашему мнению, должны быть предоставлены государством строительным компаниям для строительства социального жилья?
5. Большая часть жилищного строительства в Республике Таджикистан осуществляется частными компаниями. Как вы думаете, кто должен финансировать строительство социального жилья?

**Опрос специалистов сферы экономики**

1. Что вы знаете о социальном жилье?
2. Как вы считаете, можно ли внедрить мировой опыт социального жилья в Таджикистане?
3. Может ли доступ к социальному жилью снизить отток молодых специалистов за границу?
4. По вашему мнению, какой процент жилищного строительства должно приходиться на социальное жилье?
5. Какие источники финансирования, по вашему мнению, следует использовать для строительства социального жилья, подходящего для улучшения социального положения малоимущих?

Интервьюирование<sup>11</sup> по вышепоставленным вопросам было проведено среди 165 респондентов по Республике Таджикистан. По городу Душанбе интервью проводилось лично, по всем остальным регионам - по телефону. В частности:

<b>а) Работников сектора распределения жилья исполнительных органов государственной власти:</b>	<b>с) Работников строительных компаний, осуществляющих деятельность в сфере строительства жилых зданий:</b>
- Горно-Бадахшанской автономной области - 5; - Хатлонской области - 5; - Согдийской области - 5; - города Душанбе - 5;	- Горно-Бадахшанской автономной области - 5; - Хатлонской области - 10; - Согдийской области - 10; - города Душанбе - 10;

<sup>11</sup> В момент проведения интервью с фокус группами действовал ЖК РТ в редакции 1997 года, в статье 3 которого дается понятие о государственном жилищном фонде как виде жилищного фонда. Однако фактически в государственном жилищном фонде отсутствует наличие объектов социального жилья. В этой связи, отсутствуют категория лиц: «получившие», «скоро получат», «хотят получить, но не могут» – социального жилья.



<b>б) Население, через адвокатов, членов Союза адвокатов Республики Таджикистан:</b>	<b>д) Экономистов:</b>
- Горно-Бадахшанской автономной области - 10 адвокатов; - Хатлонской области - 20 адвокатов; - Согдийской области - 20 адвокатов; - города Душанбе - 20 адвокатов;	- ГБАО -10; - Хатлонской области -10; - Согдийской области -10; - города Душанбе -10;

**б) Интервьюирование представителей государственных органов**

**ГОСУДАРСТВО: Опрос специалистов, работающих в секторе распределения жилья исполнительных органов государственной власти:**

Всего было опрошено 20 респондентов из числа специалистов, работающих в секторе распределения жилья исполнительных органов государственной власти: ГБАО, Хатлонской и Согдийской областей и города Душанбе.

Участниками опроса были в основном юристы, специалисты в сфере экономики, работники государственных учреждений, занимающиеся административной деятельностью.

Опрос проводился согласно опросникам, которые были подготовлены предварительно. По городу Душанбе опрос проводился лично, по всем остальным регионам - по телефону.

**ГБАО:** количество респондентов по городу Хорог -5.

Возрастная категория респондентов - от 35 до 55 лет. Все респонденты имеют высшее образование в различных сферах деятельности.

Отвечая на вопрос «*Что вы знаете о социальном жилье?*», респонденты сказали, что с такой категорией как социальное жильё – не сталкивались в своей деятельности, но осуществляют регистрацию очередности заявлений граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Респонденты отметили, что в их понимании социальное жильё - это жильё, предоставляемое государством гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, для временного или постоянного проживания.

Один из респондентов, специалист в сфере землеустройства, пояснил, что в целях строительства социального жилья земельных участков не выделялось.

Отвечая на вопрос «*Нужно ли внедрять практику социального жилья в Таджикистане?*», респонденты выразили мнение, что такую практику необходимо внедрять в связи с увеличением количества граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

На вопрос «*Если такой опыт вводится, то для чего он нужен?*» респонденты ответили, что важно внедрять опыт создания жилищного фонда социального жилья в настоящий период, и пояснили, что государство обязано исполнять своё обязательство по обеспечению населения жильём.

Отвечая на вопрос *«На ваш взгляд, какая часть населения больше всего нуждается в социальном жилье?»*, респонденты пояснили, что, в первую очередь, жильём должны обеспечиваться малоимущие, инвалиды и другие уязвимые слои населения.

Отвечая на вопрос *«На ваш взгляд, исполнительный орган государства должен организовать распределение социального жилья по списку нуждающихся в улучшении жилищных условий или иным образом?»*, респонденты пояснили, что в ГБАО совершенно мало земель, пригодных для строительства жилья, поэтому государство должно систематически контролировать распределение земель, выделяемых для строительства жилья. В список нуждающихся в улучшении жилищных условий включаются все граждане, не имеющие собственного жилья, но социальное жильё должно распределяться строго для лиц, которым по имущественному и социальному положению жильё недоступно.

**Хатлонская область:** количество респондентов по городу Бохтар - 5.

Возрастная категория респондентов - от 28 до 58 лет. Все респонденты имеют высшее образование в сфере юриспруденции, экономики и финансов.

Отвечая на вопрос *«Что вы знаете о социальном жилье?»*, все пятеро респондентов пояснили, что в их понимании социальное жилье - это жильё, предоставляемое государством малоимущему населению в качестве места для временного проживания.

На вопрос *«Нужно ли внедрять практику социального жилья в Таджикистане?»* от респондентов поступили ответы различного характера.

Трое респондентов выразили мнение о скорейшем внедрении такой практики в связи с ростом числа граждан без определенного места жительства.

Остальные два респондента пояснили, что такая практика требует изучения и только потом может внедряться, чтобы исключить возможные злоупотребления при распределении социального жилья.

Отвечая на вопрос *«Если такой опыт вводится, то для чего он нужен?»*, респонденты выразили одинаковое мнение, что такой опыт с созданием и предоставлением социального жилья необходим для уменьшения количества нуждающихся в жилье или улучшении жилищных условий.

Отвечая на вопрос *«На ваш взгляд, какая часть населения больше всего нуждается в социальном жилье?»*, респонденты отметили, что самыми остро нуждающимися в жилье являются инвалиды, малоимущие и другие уязвимые слои населения.

На вопрос *«На ваш взгляд, исполнительный орган государства должен организовать распределение социального жилья по списку нуждающихся в улучшении жилищных условий или иным образом?»*, респонденты ответили, что для распределения социального жилья необходимо создать компетентную и беспристрастную комиссию, состоящую из специалистов, прошедших отборочную комиссию в надлежащем порядке.

Двое респондентов ответили, что распределение социального жилья должно производиться в порядке отдельного списка нуждающихся в жилье граждан, составленном по критериям, определяющим действительную нуждаемость в социальном жилье.

**Согдийская область:** количество респондентов в городе Худжанд - 5

Возрастная категория респондентов - от 35 до 65 лет. Все респонденты имеют высшее юридическое образование, а также образование в сфере экономики и финансов.

Отвечая на вопрос *«Что вы знаете о социальном жилье?»*, все пятеро респондентов сказали, что социальное жилье - это квартира (или другое жилое помещение), предоставленная государством гражданину для проживания.

На вопрос: *«Нужно ли внедрять практику социального жилья в Таджикистане?»*, респонденты ответили, что такой практики социального жилья в Таджикистане не было, поэтому ее внедрение своевременно и необходимо.

Отвечая на вопрос *«Если такой опыт вводится, то для чего он нужен?»*, респонденты пояснили, что внедрение в практику предоставление соцжилья населению приведет к уменьшению количества нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Отвечая на вопрос *«На Ваш взгляд, какая часть населения больше всего нуждается в социальном жилье?»*, респонденты сошлись во мнении, что первоочередниками в получении социального жилья можно признать граждан, имеющих инвалидность, и малоимущих.

Отвечая на вопрос *«На Ваш взгляд, исполнительный орган государства должен организовать распределение социального жилья по списку нуждающихся в улучшении жилищных условий или иным образом?»*, респонденты пояснили, что практика регистрации нуждающихся в улучшении жилищных условий нуждается в пересмотре, так как имеет ряд недостатков. На этом основании распределение социального жилья необходимо исполнять по вновь созданному списку.

**Душанбе:** количество респондентов -5.

Возрастная категория респондентов от 27 до 60 лет. Все респонденты имеют высшее юридическое образование и являются работниками государственного учреждения учета и распределения жилья.

Отвечая на вопрос *«Что вы знаете о социальном жилье?»*, все респонденты были одного мнения, что социальное жилье - это жилое помещение, предоставленное государством гражданину в качестве места для проживания. Если в проекте нового жилищного кодекса есть такая глава о социальном жилье, то речь идет и об улучшении жилищных условий граждан.

На вопрос *«Нужно ли внедрять практику социального жилья в Таджикистане?»* респонденты ответили, что у государства имеется опыт распределения жилья из государственного жилого фонда, однако такой категории как социальное жильё на сегодняшний день нет. Поэтому внедрение практики социального жилья - своевременная необходимость и ее стоит поддержать.

Один из респондентов отметил: *«Мы видим на опыте, что от граждан поступают жалобы и обращения в органы власти о выделении жилья или об улучшении жилищных условий. Если предоставление социального жилья будет по договору аренды и на платной основе, а также будет на 75% дешевле стоимости коммерческой аренды частного жилья, это будет весьма хорошо»*.

На вопрос *«Если такой опыт вводится, то зачем он нужен?»*, респонденты ответили, что введение такого опыта поможет государству в обеспечении права населения

на соцжилые, но отметили, что в законодательстве нет определения, что такое социальное жилье, а значит, нет и практики.

Один респондент привел такой пример: «В городе Худжанд Согдийской области 150 детям-сиротам как нуждающимся были подарены в собственность квартиры в новом жилом доме, но это разовое государственное волеизъявление о предоставлении жилья. В Душанбе такой инициативы пока не было».

Отвечая на вопрос *«На ваш взгляд, какая часть населения больше всего нуждается в социальном жилье?»*, респонденты сказали, что уязвимые группы населения, в частности, малоимущие больше всех нуждаются в обеспечении социальным жильем.

Отвечая на вопрос *«На ваш взгляд, исполнительный орган государства должен организовать распределение социального жилья по списку нуждающихся в улучшении жилищных условий или иным образом?»*, респонденты пояснили, что практика регистрации и учета граждан в списке нуждающихся в улучшении жилищных условий не оправдала себя и нуждается в улучшении. В связи с этим выразили мнение, что необходимо распределять социальное жильё по новому списку с более усовершенствованным порядком.

Один из респондентов выразил мнение: «При распределении социального жилья государственные органы обязаны предусмотреть защиту от злоупотреблений и коррупционных составляющих».

Ещё один респондент предложил свою идею создания микрорайонов, состоящих исключительно из объектов социального жилья. Согласно этой идеи будет больше возможности и проще контролировать вопросы, связанные с введением в список нуждающихся в получении социального жилья, а также практические вопросы контроля за сохранностью, использованием и освобождением жителями социального жилья.

### **с) Интервьюирование населения (адвокатов)**

**НАСЕЛЕНИЕ: Опрос через адвокатов, членов Союза адвокатов Республики Таджикистан, представляющих интересы населения:**

Всего было опрошено 35 респондентов из числа адвокатов, осуществляющих адвокатскую деятельность на территории ГБАО, Хатлонской и Согдийской областей, а также в городе Душанбе.

Участниками опроса были в основном юристы, специалисты в сфере экономического, гражданского, жилищного, семейного и уголовного права, занимающиеся адвокатской деятельностью.

Опрос проводился согласно опросникам, которые были предварительно подготовлены. По городу Душанбе опрос проводился лично, по всем остальным регионам - по телефону.

**ГБАО:** количество респондентов по городу Хорог -5.

Возрастная категория респондентов - от 25 до 65 лет. Все респонденты имеют высшее юридическое образование, а также опыт работы в сфере оказания правовой помощи.

Отвечая на вопрос *«Что вы знаете о социальном жилье?»* все пятеро респондентов были едины во мнении, что социальное жилье - это жильё, предоставляемое

государством гражданину, нуждающемуся в улучшении жилищных условий в качестве места для постоянного или временного проживания.

Один из респондентов сказал: «Я имею представление, что такое социальное жильё, но у меня нет опыта работы по спорам, связанным с социальным жильём, так как в законодательстве нет определения, что такое социальное жильё, поэтому нет норм, регулирующих данные правоотношения между государством и гражданином».

Отвечая на вопрос *«Нужно ли внедрять практику социального жилья в Таджикистане?»*, респонденты в основном сказали, что необходимость внедрения в практику социального жилья есть и она основана на увеличении количества граждан, нуждающихся в доступном жилье.

Отвечая на вопрос *«Если такой опыт вводится, то для чего он нужен?»*, респонденты выразили мнение о том, что внедрение опыта социального жилья должно поощряться государством и нужен он, в первую очередь, для граждан, нуждающихся в жилье.

Такой опыт необходимо вводить, чтобы государство увеличило объемы строительства социального жилья с целью обеспечения жильём наибольшего количества уязвимых слоёв населения.

Один из респондентов выразил мнение: «Внедрение инициативы строительства социального жилья считается хорошей идеей. Однако для реально добросовестного распределения социального жилья должен быть назначен руководитель, который будет работать прозрачно с соблюдением законности».

Отвечая на вопрос *«Участвовали ли вы в своей работе в спорах, связанных с социальным жильём?»*, респонденты пояснили, что они за свою адвокатскую деятельность не участвовали в спорах, связанных с правоотношениями по социальному жилью, так как нет в законе норм, регулирующих правоотношения в этой сфере, а на практике отсутствуют объекты социального жилья.

Пятеро респондентов ответили примерно одинаково: «Если в будущем в редакцию нового Жилищного Кодекса Республики Таджикистан будут внесены нормы, регулирующие правоотношения, связанные с социальным жильём, а на практике будет построено и распределено социальное жильё, только тогда возможно возникнут споры о законности предоставления, пользования и момента окончания права на социальное жильё».

Отвечая на вопрос *«На ваш взгляд, какая часть населения больше всего нуждается в социальном жилье?»*, респонденты отметили, что больше всего нуждаются в обеспечении жильём уязвимые слои населения, инвалиды, безработные предпенсионного возраста и т.д.

**Хатлонская область:** количество респондентов по городу Бохтар - 10.

Возрастная категория респондентов - от 28 до 67 лет. Все респонденты имеют высшее юридическое образование, а также опыт работы в сфере оказания правовой помощи.

Отвечая на вопрос *«Что вы знаете о социальном жилье?»*, все десять респондентов были едины во мнении, что социальное жилье - это жилая площадь, предоставленная государством гражданину в качестве места для проживания.

Отвечая на вопрос *«Нужно ли внедрять практику социального жилья в Таджикистане?»*, респонденты сказали, что данная инициатива очень хорошая и подлежит поощрению, так как будет обеспечено жильём население, нуждающееся в улучшении жилищных условий, а также сократится уровень бездомности.

Трое респондентов сказали: «Если в будущем Жилищном Кодексе в новой редакции будут предусмотрены нормы, регулирующие правоотношения, связанные с обеспечением государством социальным жильём граждан, но не будут внесены какие-то изменения в порядок и процедуры распределения жилья, то положительных результатов возможно не будет».

Отвечая на вопрос *«Если такой опыт вводится, то для чего он нужен?»*, респонденты выразили однозначное мнение, что необходимость внедрения опыта предоставления социального жилья государством для населения сократит количество жилищных споров в судах и количество разводов по причине отсутствия жилья.

Двое респондентов пояснили: «При внедрении практики социального жилья улучшится уровень жизни людей. Если нуждающееся в жилье население получит доступ к социальному жилью, у них улучшатся другие аспекты жизни».

Отвечая на вопрос *«Участвовали ли вы в своей работе в спорах, связанных с социальным жильем?»*, респонденты пояснили, что у них нет опыта участия в спорах о социальном жилье, так как на практике нет объектов социального жилья, а в законодательстве не предусмотрены нормы о социальном жилье.

Отвечая на вопрос *«На ваш взгляд, какая часть населения больше всего нуждается в социальном жилье?»*, респонденты выразили мнение, что, в первую очередь, социальное жильё должно быть доступно для уязвимых слоев населения и нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Пятеро респондентов сказали: «Государство в единичных случаях за особые заслуги или в особых случаях обеспечивает граждан жильём, но это не улучшает жилищные условия нуждающихся в этом».

**Согдийская область:** количество респондентов в городе Худжанд - 10

Возрастная категория респондентов - от 25 до 45 лет. Все респонденты имеют высшее юридическое образование, а также опыт работы в сфере оказания правовой помощи.

Отвечая на вопрос *«Что вы знаете о социальном жилье?»*, все десять респондентов выразили единое мнение, что социальное жилье - это жилая квартира, объект государственного жилищного фонда, предоставленная государством нуждающемуся в жилье гражданину в качестве места для проживания.

Отвечая на вопрос *«Нужно ли внедрять практику социального жилья в Таджикистане?»*, респонденты высказались в поддержку инициативы внедрения практики социального жилья в Таджикистане.

Девять респондентов сказали: «Необходимость внедрения практики социального жилья будет способствовать увеличению количества объектов социального жилья, построенных государством».

Отвечая на вопрос: *«Если такой опыт вводится, то для чего он нужен?»*, респонденты высказались о том, что такой опыт как «социальное жильё» необходим,

чтобы у нуждающихся в жилье граждан и у тех, для кого жильё недоступно, появилась возможность получения жилья и выйти из положения бездомности.

Большая часть респондентов сказали, что: «Внедрение практики «социального жилья» в законодательство утвердит правовую возможность населения в получении доступного жилья и уменьшит количество бездомных».

Отвечая на вопрос *«Участвовали ли вы в своей работе в спорах, связанных с социальным жильем?»*, респонденты пояснили, что на практике постоянно сталкиваются с жилищными спорами и участвуют в судах по оспариванию жилищных прав, однако не имеют опыта участия в делах по оспариванию права на доступ к социальному жилью и других спорах, вытекающих из права на социальное жильё, так как в законодательстве не предусмотрено прав граждан на социальное жильё, а на практике нет жилых строений объектов социального жилья.

Отвечая на вопрос *«На ваш взгляд, какая часть населения больше всего нуждается в социальном жилье?»*, респонденты сказали, что уязвимая часть населения больше всех нуждается в жилье и имеет право на первоочередное получение социального жилья.

Шестеро респондентов сказали примерно следующее: «Право на первоочередное получение социального жилья должно быть закреплено в законодательстве, чтобы не допустить фактов злоупотреблений при составлении списков и распределении социального жилья».

**Душанбе:** количество респондентов -10.

Возрастная категория респондентов - от 25 до 72 лет. Все респонденты имеют высшее юридическое образование, а также опыт работы в сфере оказания правовой помощи.

Отвечая на вопрос *«Что вы знаете о социальном жилье?»*, все десять респондентов были едины во мнении, что социальное жилье - это жилье, предоставляемое государством, нуждающимся в улучшении жилищных условий, для временного или постоянного проживания.

Отвечая на вопрос: *«Нужно ли внедрять практику социального жилья в Таджикистане?»*, все респонденты сошлись во мнении, что внедрение практики социального жилья в Республике Таджикистан необходимо, так как, к примеру, правом на социальное жильё достаточно эффективно пользуется население европейской части планеты.

Один из респондентов сказал: «Участвовал во многих жилищных спорах и пришел к выводу о том, что 70% населения Таджикистана нуждаются в улучшении жилищных условий».

Отвечая на вопрос *«Если такой опыт вводится, то для чего он нужен?»*, респонденты сказали, что такой опыт может быть введен в целях создания законных оснований для урегулирования правоотношений, связанных с правом на социальное жильё, а также разработки правил и процедур составления списков лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий и распределения жилья.

Отвечая на вопрос *«Участвовали ли вы в своей работе в спорах, связанных с социальным жильем?»*, респонденты сказали, что в спорах по правоотношениям, связанным с социальным жильем, не участвовали.

Пятеро респондентов пояснили, что из их опыта участия в жилищных спорах выходит, что источник возникновения таких споров по большей части возникает из-за отсутствия у населения возможности реализации права на доступное жильё.

Отвечая на вопрос *«На ваш взгляд, какая часть населения больше всего нуждается в социальном жилье?»*, респонденты были едины во мнении, что самые остро нуждающиеся в социальном жилье - это граждане, которым по социальным аспектам и финансовому положению жилье недоступно, то есть это часть населения, которая находится в положении бездомности.

Трое респондентов придерживаются мнения о том, что правом на первоочередное получение социального жилья должны обладать малоимущие, инвалиды с рождения, и другая категория уязвимых лиц.

#### **d. Интервьюирование бизнес-структур**

**БИЗНЕС:** Опрос работников строительных компаний, осуществляющих деятельность в сфере строительства жилых зданий:

Всего было опрошено 35 респондентов из числа специалистов, работающих в секторе распределения жилья исполнительных органов государственной власти: ГБАО, Хатлонской и Согдийской областей и города Душанбе.

Участниками опроса, были в основном юристы, специалисты в сфере экономики, работники государственных учреждений, занимающиеся административной деятельностью.

Опрос проводился согласно опросникам, которые были предварительно подготовлены. По городу Душанбе опрос проводился лично, по всем остальным регионам - по телефону.

**ГБАО:** количество респондентов по городу Хорог - 5.

Возрастная категория респондентов - от 35 до 60 лет. Все респонденты имеют высшее образование в сфере строительства и опыт работы на строительных объектах.

Отвечая на вопрос *«Что вы знаете о социальном жилье?»*, все пятеро респондентов были едины во мнении, что такого определения как «социальное жилье» ранее не было в законодательстве.

Также выразили мнение, что социальное жилье - это жильё, предоставленное государством нуждающимся гражданам для проживания.

На вопрос *«Нужно ли внедрять практику социального жилья в Таджикистане?»*, респонденты сказали, что в Таджикистане имеется практика предоставления жилья населению, но с условием наличия жилья в государственном жилом фонде. Поэтому внедрение такой практики как социальное жильё будет своевременным и необходимым.

Отвечая на вопрос *«Если такой опыт вводится, то для чего он нужен?»*, один из респондентов сказал: «Сегодня в государственном фонде жилья нет, так как нет соответствующих заказов. На сегодня имеется практика строительства ведомственного и частного жилого фонда, который недоступен малоимущим гражданам. Поэтому необходимо чтобы государство обеспечило строительство государственного социального жилья для обеспечения населения, нуждающегося в улучшении жилищных условий».



Отвечая на вопрос *«Какие виды льгот, по вашему мнению, должны быть предоставлены государством строительным компаниям для строительства социального жилья?»*, респонденты отметили, что государство, заказывая строительство объектов, предназначенных для социального жилья, может облегчить налогообложение строительных компаний, а также предоставить финансирование строительства.

Отвечая на вопрос *«Большая часть жилищного строительства в Республике Таджикистан осуществляется частными компаниями. Как вы думаете, кто должен финансировать строительство социального жилья?»*, респонденты сошлись во мнении, что финансирование строительства объектов социального жилья должно быть со стороны государства, так как обеспечение населения социальным жильём - это обязанность государства.

**Хатлонская область:** количество респондентов по городу Бохтар - 10.

Возрастная категория респондентов - от 35 до 65 лет. Все респонденты имеют высшее образование в сфере строительства, а некоторые также в сфере экономики и финансов.

Отвечая на вопрос *«Что вы знаете о социальном жилье?»*, все респонденты выразили единое мнение, что «социальное жилье» - это государством обеспеченная жилая площадь, предоставленная гражданину в качестве места временного проживания на основании договора аренды.

На вопрос *«Нужно ли внедрять практику социального жилья в Таджикистане?»*, респонденты ответили, что считают необходимым внедрение практики социального жилья в Республике Таджикистан, так как это эффективный метод и способ обеспечения жильём нуждающихся граждан, находящихся в положении бездомности.

Отвечая на вопрос *«Если такой опыт вводится, то для чего он нужен?»*, респонденты подчеркнули важность принятия государством опыта социального жилья, так как в стране на сегодня отсутствует возможность предоставления государством жилья гражданам, находящимся в положении бездомности, а также нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Отвечая на вопрос *«Какие виды льгот, по вашему мнению, должны быть предоставлены государством строительным компаниям для строительства социального жилья?»*, респонденты в первую очередь выразили мнение об освобождении от налогового бремени строительных компаний, осуществляющих подряд на строительство объектов социального жилья.

Отвечая на вопрос *«Большая часть жилищного строительства в Республике Таджикистан осуществляется частными компаниями. Как вы думаете, кто должен финансировать строительство социального жилья?»*, респонденты пояснили, что финансирование строительства должно осуществлять государство, так как только государство должно постоянно пополнять государственный жилищный фонд и имеет обязанность предоставления социального жилья населению, находящемуся в положении бездомности и нуждающемуся в улучшении жилищных условий.

**Согдийская область:** количество респондентов в городе Худжанд - 10

Возрастная категория респондентов - от 35 до 65 лет. Респонденты имеют высшее юридическое образование в сфере строительства, а также в сфере экономики и финансов.

Отвечая на вопрос *«Что вы знаете о социальном жилье?»*, все десять респондентов сказали, что социальное жилье - это жилая площадь, предоставляемая государственными органами исполнительной власти гражданам, нуждающимся в жилье, для временного проживания.

Отвечая на вопрос *«Нужно ли внедрять практику социального жилья в Таджикистане?»*, респонденты пояснили, что такая практика нужна, чтобы по возможности решить проблему бездомности в Республике Таджикистан.

Отвечая на вопрос *«Если такой опыт вводится, то для чего он нужен?»*, респонденты отметили, что важность внедрения такого опыта показывает практика стран дальнего зарубежья, в которых социальное жильё широко и эффективно используется для решения государством жилищных проблем населения.

Отвечая на вопрос *«Какие виды льгот, по вашему мнению, должны быть предоставлены государством строительным компаниям для строительства социального жилья?»*, респонденты предложили освободить строительные компании от налоговых обязательств, чтобы заинтересовать их в увеличении количества строительства объектов социального жилья.

Отвечая на вопрос *«Большая часть жилищного строительства в Республике Таджикистан осуществляется частными компаниями. Как вы думаете, кто должен финансировать строительство социального жилья?»*, респонденты сказали, что финансирование строительства объектов социального жилья должно возлагаться на государство, так как государство обязано обеспечить нуждающихся граждан социальным жильём и проводить мероприятия по оказанию помощи гражданам, находящимся в положении бездомности.

Четверо респондентов считают, что по договору государство может выступать в качестве заказчика, а строительная компания - в качестве подрядчика, в этом договоре можно указать, на какие льготы может рассчитывать строительная компания при осуществлении строительства объектов социального жилья.

**Душанбе:** количество респондентов -10.

Возрастная категория респондентов - от 35 до 65 лет. Все респонденты имеют высшее строительно-техническое образование, а также образование в сфере экономики и финансов.

Отвечая на вопрос *«Что вы знаете о социальном жилье?»*, респонденты сказали, что одним из примеров попытки строительства социального жилья была организация в 2014 году государственной строительной компании «Манзили дастрас» («Доступное жильё») при исполнительном органе государственной власти города Душанбе, предназначенной для строительства многоквартирных жилых домов, квартиры в которых предполагалось предоставить по заниженным ценам гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Однако еще на стадии начала строительства проект забуксовал из-за злоупотреблений руководства строительной компании, финансы были растрочены и присвоены. В результате в 2016 году руководители строительной компании были привлечены к уголовной ответственности и приговорены решением суда к лишению свободы, а граждане, претендовавшие на приобретение квартир, в связи с причинением им материального ущерба признаны потерпевшими.

Объект строительства жилых домов передали частным строительным компаниям и квартиры были проданы населению по рыночным ценам. С тех пор такие объекты социального жилья больше не строились.

Отвечая на вопрос *«Нужно ли внедрять практику социального жилья в Таджикистане?»*, респонденты пояснили, что в советские годы в Душанбе имелаась практика строительства объектов государственного жилого фонда. Однако после распада СССР и приобретения независимости Республики Таджикистан из-за упадка экономики государственные объекты жилого фонда не строились.

Наряду с этим в последние годы в связи с реализацией Государственного плана развития городов Республики Таджикистан увеличилось строительство объектов частного жилого фонда, которые возводятся частными строительными компаниями.

Квартиры частного жилого фонда по цене недоступны нуждающимся в улучшении жилищных условий малоимущим гражданам и уязвимым слоям населения. На этом основании возникает необходимость внедрения практики строительства объектов государственного социального жилья, которое будет востребовано населением.

Отвечая на вопрос *«Если такой опыт вводится, то для чего он нужен?»*, респонденты сказали, что такой опыт будет способствовать решению государством проблемы обеспечения жильём населения, нуждающегося в улучшении жилищных условий, а также сокращению бездомности.

Отвечая на вопрос *«Какие виды льгот, по вашему мнению, должны быть предоставлены государством строительным компаниям для строительства социального жилья?»*, респонденты пояснили, что, по их мнению, строительные компании должны быть освобождены государством от налогов.

Правительство должно предоставить свободные от построек участки земли компаниям для строительства социального жилья, чтобы уменьшить расходы на снос старых объектов и расчистку от строительного мусора.

Кроме того, респонденты предложили отменить для строительных компаний, возводящих социальное жилье, сборы на получение разрешения на строительство за каждый квадратный метр возводимого объекта либо разрешить им погашать эти сборы путем передачи готовых квартир на сумму, равную количеству квадратных метров возводимого социального жилья.

Впоследствии эти квартиры могут быть предоставлены государством гражданам в виде социального жилья. Это предложение поддерживают все строительные компании.

Отвечая на вопрос *«Большая часть жилищного строительства в Республике Таджикистан осуществляется частными компаниями. Как вы думаете, кто должен финансировать строительство социального жилья?»*, респонденты пояснили, что строительство социального жилья должно финансироваться государством. Строительным компаниям финансирование должно предоставляться беспроцентно.

Один из респондентов выразил мнение: «Государству необходимо разработать специальные проекты строительства социального жилья в партнерстве с частными строительными компаниями для обеспечения возвратности затраченного на строительство финансирования. Другой вариант – строить дома на территории города и отдавать гражданам в долгосрочную ипотеку, которую привязать к курсу доллара, либо к показателю для расчетов».

### **Опрос специалистов сферы экономики**

Всего было опрошено 40 респондентов из числа экономистов ГБАО, Хатлонской и Согдийской областей и города Душанбе.

Участниками опроса были, в основном, ученые, преподаватели экономических факультетов вузов, работники государственных и негосударственных организаций и учреждений, занимающихся производственной и хозяйственной деятельностью.

Опрос проводился согласно опросникам, которые были подготовлены предварительно. По городу Душанбе опрос проводился лично, по всем остальным регионам - по телефону.

**ГБАО:** количество респондентов по городу Хорог -10.

Возрастная категория респондентов - от 35 до 65 лет. Все респонденты имеют высшее образование в сфере экономики и финансов.

Отвечая на вопрос *«Что вы знаете о социальном жилье?»*, все десять респондентов были едины во мнении, что социальное жилье - это жилая площадь, предоставленная государством гражданину в качестве места для проживания.

На вопрос *«Как, вы считаете, можно ли внедрить мировой опыт социального жилья в Таджикистане?»*, все участники опроса высказали мнение о необходимости строительства социального жилья по опыту европейских стран.

Отвечая на вопрос *«Может ли доступ к социальному жилью снизить отток молодых специалистов за границу?»*, мнения респондентов разделились. Пятеро респондентов ответили, что доступ к социальному жилью сможет сдержать отток молодых специалистов за границу. Шестеро респондентов указали, что социальное жилье при низких доходах никак не способно остановить поток как внешней, так и внутренней трудовой миграции. Один из респондентов, отвечая на этот вопрос, добавил, что доступ к социальному жилью является одним из составляющих, но никак не основных факторов, сдерживающих внешнюю трудовую миграцию. Трое других респондентов считают, что доступ к социальному жилью решит вопрос «утечки кадров».

На вопрос *«По вашему мнению, какой процент жилищного строительства должно приходиться на социальное жилье?»*, двое респондентов ответили, что 10% жилищного строительства должно составлять социальное жилье. Шестеро назвали 15%, остальные два участника опроса - 20 %.

Отвечая на вопрос *«Какие источники финансирования, по вашему мнению, следует использовать для строительства социального жилья, подходящего для улучшения социального положения малоимущих?»*, четверо респондентов указали на средства из госбюджета. Двое участников опроса назвали внебюджетные средства, трое - социальные инвестиции, один - ипотечное кредитование.

**Хатлонская область:** количество респондентов по городу Бохтар - 10.

Возрастная категория респондентов - от 30 до 50 лет. Все респонденты имеют высшее образование в сфере экономики и финансов.

Отвечая на вопрос *«Что вы знаете о социальном жилье?»* все респонденты отметили, что социальное жилье – это жилье, предоставляемое государством для работников бюджетных сфер и бедных слоев населения.

На вопрос *«Как вы считаете, можно ли внедрить мировой опыт социального жилья в Таджикистане?»*, участники опроса ответили, что практику строительства социального жилья внедрять нужно, в частности на основе опыта исламских государств.

На вопрос *«Может ли доступ к социальному жилью снизить отток молодых специалистов за границу?»*, все десять респондентов ответили, что доступ к социальному жилью может остановить отток молодых специалистов.

Отвечая на вопрос *«По вашему мнению, какой процент жилищного строительства должно составлять социальное жилье?»*, все десять участников опроса отметили, что 10% жилищного строительства должно быть направлено на возведение социального жилья.

На вопрос *«Какие источники финансирования, по вашему мнению, следует использовать для строительства социального жилья, подходящего для улучшения социального положения малоимущих?»*, пятеро респондентов ответили, что средства вакфа (в мусульманском праве имущество, переданное государством или отдельным лицом на благотворительные цели), как внутреннего, так и внешнего, могут быть использованы для строительства социального жилья. Трое респондентов указали на бюджетные средства, один – на самофинансирование и один – на инвестиции.

**Согдийская область:** количество респондентов по городу Худжанд - 5, по городу Гулистон – 5.

Возрастная категория респондентов - от 25 до 50 лет. Все респонденты имеют высшее образование в сфере экономики и финансов.

На вопрос *«Что вы знаете о социальном жилье?»*, девять из десяти респондентов ответили, что социальное жилье - это жилая недвижимость, относящаяся к некоммерческому сегменту рынка недвижимости.

Один из респондентов сказал, что социальное жилье рассчитано для малоимущих, особенно в сельской местности.

На вопрос *«Как вы считаете, можно ли внедрить мировой опыт социального жилья в Таджикистане?»*, восемь участников опроса ответили, что такой опыт нужно обязательно внедрять с учетом принятия мер нормативно-правового характера.

Один из респондентов указал на привлечение социальных инвесторов для внедрения опыта передовых стран по строительству социального жилья.

Другой участник опроса указал на необходимость создания механизмов привлечения коммерческих, финансовых, нефинансовых корпораций, заявляющих о своей социальной миссии.

Отвечая на вопрос *«Может ли доступ к социальному жилью снизить отток молодых специалистов за границу?»*, мнения участников опроса разделились.

Двое респондентов указали, что право собственности на социальное жилье принадлежит государству, «его не продашь и не подаришь». Соответственно, его наличие не способно снизить миграцию молодых специалистов.

Шестеро респондентов указали в своих ответах, что коммерческое жилье очень дорого, и многим просто не по карману, социальное жилье способно снизить поток трудовой миграции.

Двое других респондентов отметили, что наличие социального жилья, возможно, частично снизит поток трудовой миграции, но это всего лишь один из составляющих социально-экономических факторов оттока молодых специалистов из страны.

На вопрос *«По вашему мнению, какой процент жилищного строительства должно составлять социальное жилье?»*, шестеро респондентов указали, что 20% всего строительства должно быть направлено на социальное жилье.

Остальные четверо участников опроса считают, что проблему социального жилья можно решить, направив всего лишь 10% от общей доли строительной сферы.

Отвечая на вопрос *«Какие источники финансирования, по вашему мнению, следует использовать для строительства социального жилья, подходящего для улучшения социального положения малоимущих?»*, трое респондентов назвали средства министерств и ведомств, мобилизованных за счёт оказания платных услуг.

Один респондент указал средства бюджета, один – самофинансирование, двое - привлечение инвестиций.

Трое других назвали вложения коммерческих структур от прибыли от участия в различных коммерческих проектах, связанных со строительством, и инвестиций в сфере строительства жилья.

**Душанбе:** количество респондентов -10.

Возрастная категория респондентов - от 25 до 70 лет. Все респонденты имеют высшее образование в сфере экономики и финансов. Двое из респондентов имеют ученую степень кандидата экономических наук, один - доктора экономических наук.

На вопрос *«Что вы знаете о социальном жилье?»* все респонденты указали, что социальное жилье является одним из видов оказания помощи социально уязвимым слоям населения и практикуется во многих социальных государствах мира.

Один из респондентов добавил, что Таджикистан является социальным государством, но не располагает реальными ресурсами поддержки бездомных, количество которых, по его словам, перевалило за несколько миллионов человек. «Это та категория граждан, которая реально не является собственником жилья и нуждается в улучшении жилищных условий», - отметил респондент.

Отвечая на вопрос *«Как вы считаете, можно ли внедрить мировой опыт социального жилья в Таджикистане?»*, респонденты отметили дороговизну жилья в Таджикистане в целом и в частности в Душанбе и указали на необходимость внедрения практики строительства социального жилья.

Двое из респондентов отметили, что практически все, кто работает в бюджетных организациях и не имеет дополнительных доходов, лишены возможности приобретения в собственность жилой недвижимости.

Один из респондентов указал, что приобрести жилье в Таджикистане могут только представители бизнеса и коммерческой сферы или представители бюджетных организаций, имеющие определенные коррупционные источники доходов.

Отвечая на вопрос *«Может ли доступ к социальному жилью снизить отток молодых специалистов за границу?»*, восемь участников опроса высказались, что социальное жилье отчасти может снизить «утечку мозгов».

Один из респондентов указал, что доступ к социальному жилью никак не может повлиять на миграцию молодых специалистов. «Помимо социального жилья есть

необходимость решения других вопросов социального характера. Если решить их в совокупности, то в ближайшие 40-50 лет в Таджикистане, возможно, эти вопросы найдут свое решение», - предположил участник опроса.

Другой респондент указал, что Таджикистан располагает возможностями для создания социальных фондов для поддержки молодых специалистов, но коррупция является одной из препятствующих причин этому.

«Недвижимость в Таджикистане дорогая, но эта сфера высоко рентабельна. Нужно выводить деньги из оффшоров и пустить в оборот монополии высокой прибыли, направив их на поддержку бездомных и социально уязвимых слоев населения», - сказал участник опроса.

Отвечая на вопрос *«По вашему мнению, какой процент жилищного строительства должно составлять социальное жилье?»*, двое респондентов сказали, что 15% жилищного строительства должно составлять социальное жилье. «10% - это совсем мало, а 20% - это много», - отметили они. Восемь других участников опроса указали 20 %.

На вопрос *«Какие источники финансирования, по вашему мнению, следует использовать для строительства социального жилья, подходящего для улучшения социального положения малоимущих?»*, трое участников опроса отметили, что, прежде всего, для этих целей нужно направить средства, являющиеся монопольными.

Двое указали, что основным источником может быть софинансирование.

Пятеро остальных респондентов указали, что источником финансирования могут быть средства из фондов министерств и ведомств.

### 3. ЗАПРОСЫ В ПРОФИЛЬНЫЕ ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ОРГАНЫ И ВЕДОМСТВА

Общественное объединение «Независимый центр по защите прав человека» в рамках исследования ситуации в области социального жилья для получения данных по различным аспектам этого вопроса запросило информацию в государственных органах страны. Для получения информации в различные государственные, правоохранительные органы и ведомства были направлены запросы согласно нормам статьи 12 Закона Республики Таджикистан «О праве на доступ к информации», а также статей 7, 10, 13, 14 и 16 Закона Республики Таджикистан «Об обращениях физических и юридических лиц». Вопросы были поставлены в зависимости от полномочий того или иного органа. По истечении трех месяцев всего лишь несколько государственных органов предоставили ответы. Часть из них предоставила относительно полные ответы.

*В Комитете по законодательству и правам человека Маджлиси намояндагон Маджлиси Оли РТ* была запрошена информация относительно появления в законодательстве Таджикистана определения «социальное жилье». В своем ответном письме за подписью заместителя председателя этого комитета Равшана Раджабзода указано, что 9 февраля 2022 года Комитет по законодательству и правам человека Маджлиси намояндагон Маджлиси Оли РТ принял Жилищный кодекс РТ в новой редакции. «Согласно нормам, ст. 4 и 10 принятого Жилищного кодекса, предусматриваются понятия «социальный найм» и «фонд социального жилья», - приводится в ответе парламентского комитета.

*В Комитете по чрезвычайным ситуациям и гражданской обороне при Правительстве РТ (КЧС)* была запрошена информация относительно численности семей, подлежащих переселению из экологически опасных зон в безопасные места. В ответе за подписью главы ведомства Рустама Назарзода указано, что согласно среднесрочному плану организованного переселения экологических мигрантов на 2021-2023 годы, утвержденного Постановлением Правительства Республики Таджикистан от 28 ноября 2020 года, всего по Таджикистану запланировано переселение 664 домохозяйств из опасных районов в безопасные. Из них в 2021 году – 214 домохозяйств, в 2022 году – 222 и в 2023 году – 228. «В частности, всего по ГБАО – 21. Из них в 2021 году – 8 домохозяйств, в 2022 году – 7 и в 2023 году – 6. По Согдийской области – 174. Из них в 2021 году – 54 домохозяйства, в 2022 году – 59 и в 2023 году – 61. По Хатлонской области – 265, из них в 2021 году – 86 домохозяйств, в 2022 году – 88 и в 2023 году – 91. По ГРРП – 204, из них в 2021 году – 66 домохозяйств, в 2022 году – 68 и в 2023 году – 70», - сообщил КЧС.

#### **Об инфраструктуре, но не о социальном жилье...**

*В Комитете по архитектуре и строительству при Правительстве РТ* была запрошена информация относительно строительства социального жилья. Но в ответе строительного ведомства говорится лишь о планах по созданию социальной инфраструктуры, что, по сути, является комплексом основных сооружений, которые поддерживают повседневную жизнь и экономическую активность жителей населенного пункта, но не обеспечивают жильем.



Относительно социального жилья строительное ведомство приводит лишь выжимки из морально устаревшего Жилищного кодекса 1997 года. Так, в ответе Комитета по архитектуре и строительству за подписью заместителя председателя этого ведомства Абдурахмона Каримзода приводится, что социальный жилищный фонд - совокупность жилых домов государственного жилищного фонда, предоставляемых гражданам для проживания по договору социального найма. Жилые дома государственного жилищного фонда предоставляются в пользование по договору социального найма малоимущим гражданам и социально незащищенным слоям населения Республики Таджикистан, нуждающимся в жилье и постоянно проживающим в данном населенном пункте.

В соответствии с требованиями ст. 6 Жилищного кодекса Республики Таджикистан, государственный жилищный фонд находится в ведении местных органов власти (хукуматов) и министерств, государственных комитетов, ведомств, предприятий, учреждений и организаций (ведомственный жилищный фонд). В соответствии с требованиями ст. 38 Жилищного кодекса Республики Таджикистан (в редакции от 1997 года), жилые помещения предоставляются гражданам:

- в домах, находящихся в ведении местного органа государственной власти, по решению соответствующего исполнительного органа;
- в домах ведомственного жилищного фонда по совместному решению администрации профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации, утвержденному органом исполнительной власти на местах;
- в домах общественного жилищного фонда по совместному решению органа соответствующей организации и ее профсоюзного комитета с последующим сообщением об этом местному исполнительному органу, выдающему ордера на жилое помещение;
- в жилых помещениях, освобождающихся в домах, построенных с привлечением в порядке долевого участия средств предприятий, учреждений, организаций, заселяются в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий работниками этих предприятий, учреждений, организаций.

Комитет по архитектуре и строительству представил на утверждение в Правительство страны «Стратегию развития строительной отрасли Республики Таджикистан на период до 2030 года». «Одним из основных направлений реализации Стратегии является строительство объектов социальной инфраструктуры. В проекте данного документа отмечается, что приоритеты развития в сфере строительства объектов социальной инфраструктуры, целей жилищного строительства тесно увязаны между собой. Одним из основных факторов, влияющих на приоритетное направление совершенствования механизмов строительства социальной инфраструктуры, являются планы по увеличению объемов жилищного строительства, новые методы территориального планирования, а также необходимость повышения экономической эффективности строительства таких объектов.

Одной из основных задач при создании социальной инфраструктуры на этапе реализации данной стратегии является учет формирования единой системы социальной инфраструктуры и общего развития территорий», - приводится в ответе строительного ведомства. В ответе Комитета по архитектуре и строительству подчеркивается, что выявление механизмов стимулирования и зон социального жилья осуществляется исполнительными органами государственной власти городов, районов и соответствующими организациями, и учреждениями.

### **«Ищите ответы не у нас»...**

Другая часть госорганов в ответах на запросы ограничилась отписками, переадресациями - «обращайтесь к местным властям» или «ждите публикации официальных цифр».

В *Агентстве по статистике* была запрошена информация относительно объемов жилья, находящегося в государственном жилфонде, и его ежегодной приватизации. В своем ответе за подписью замдиректора статистического агентства Нодира Мирзоева Агентство по статистике при Президенте РТ указывает, что вышел в свет статистический сборник «Таджикистан: 30 лет независимости». «Вы можете найти интересующую вас информацию в этом статсборнике. Наряду с этим, доводим до вашего сведения, что статистическая информация по жилищному фонду за 2021 год, согласно плану, будет опубликована во втором квартале 2022 года», - приводится в ответе статистического ведомства.

В *Государственном комитете по инвестициям и управлению государственным имуществом* была запрошена информация относительно порядка распределения жилья из государственного жилого фонда. В своем ответе за подписью заместителя председателя этого ведомства Саида Зухурзода Госкомимущество указывает, что порядок предоставления государственного жилья указан в ст. 38 Жилищного кодекса РТ (в редакции от 1997 года). «Наряду с этим, согласно нормам ст. 5 Закона РТ «О приватизации жилищного фонда РТ», передача, продажа и оформление в собственность граждан жилых помещений осуществляется соответствующим органом исполнительной власти (хукумат) на местах, а по жилищному фонду, находящемуся в республиканской собственности, - с согласия органа управления государственным имуществом», - приводится в ответе Госкомимущества. И подчеркивается, что данная процедура осуществляется органами исполнительной власти. «Одновременно в части получения соответствующей информации вы можете обратиться в исполнительные органы государственной власти городов и районов», - отмечено в письме.

В *Министерстве юстиции РТ* была запрошена информация относительно количества зарегистрированных в Таджикистане нотариусами договоров ипотечного кредитования. В своем ответе за подписью заместителя министра Шарафа Каримзода Минюст РТ указал, что согласно внутренним документам Министерства юстиции Республики Таджикистан отдельной статистической отчетности по регистрации договоров ипотечного кредита в нотариальных конторах страны не ведется. «За информацией по данному вопросу обращайтесь в уполномоченный орган», - подчеркивается в ответе.

В *Исполнительном органе государственной власти города Душанбе* в своем ответе за подписью первого заместителем председателя города Душанбе Джамшеда Табарзода хукумат города Душанбе указывает, что жилье предоставляется гражданам из жилищного фонда города Душанбе в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РТ. «В соответствии с требованиями законодательства страны граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, обращаются в исполнительный орган государственной власти района. Их обращения регистрируются в отдельной книге. Выделение жилья, то есть квартиры, гражданам осуществляется на основании соответствующего решения Председателя города Душанбе с учетом обращений физических и юридических лиц», - приводится в ответе столичной мэрии.

На два других вопроса столичная мэрия ответила, как и многие другие государственные ведомства, «переадресацией» к статистикам.

«Для получения информации относительно количества имеющегося социального жилья, объемов его строительства и ввода в эксплуатацию за годы независимости рекомендуем обратиться в Агентство по статистике при Президенте Республики Таджикистан», - приводится в ответе хукумата Душанбе.

#### **«Мы оказываем соцуслуги, но...»**

В *Министерстве здравоохранения и социальной защиты населения РТ* была запрошена информация относительно критериев определения малоимущих граждан, их количества и оказываемой социальной помощи.

В ответе за подписью заместителя Министра Гафура Мухсинзода говорится, что учреждения социального обслуживания Министерства здравоохранения и социальной защиты населения Республики Таджикистан не занимаются вопросами предоставления жилья и нам порекомендовали обратиться в соответствующие органы. «Относительно социальной помощи бездомным следует отметить, что районные центры соцуслуг на дому оказывают социальную помощь гражданам, находящимся в трудных жизненных условиях, в том числе без наличия определенного места жительства. Этими социальными учреждениями Минздрава осуществляется процесс направления в соответствующие структуры для решения этого вопроса.

В 2021 году учреждениями Минздрава Таджикистана социальные услуги были оказаны 28 бездомным. В настоящее время в региональном центре социальных услуг для пожилых людей и инвалидов г. Душанбе временными социальными услугами с пребыванием охвачено 8 бездомных.

Согласно Постановлению Правительства Республики Таджикистан от 13 декабря 2012 года за № 724 «О порядке и объемах предоставления бесплатного социального обслуживания» в перечне социальных услуг предусмотрено содействие в получении пособий, компенсаций, алиментов и других выплат. В соответствии с действующим законодательством Таджикистана планируется улучшение жилищных условий и содействие защите жилищных и имущественных прав. При необходимости социальные учреждения могут оказывать социальную помощь бездомным с целью возвращения их на прежнее место жительства или размещения в центрах соцуслуг, а в случае инвалидности или выхода на пенсию в дома-интернаты для престарелых и инвалидов», - приводится в ответе Минздрава.

В *Министерстве финансов РТ* была запрошена информация относительно критериев определения малоимущих граждан, о выделении средств на строительство социального жилья и количестве выделенных ипотечных кредитов. В ответе за подписью заместителя Министра финансов Рукмины Сафарзода говорится, что, согласно п. 2 «Порядка назначения, финансирования и выплаты адресного социального пособия малоимущим семьям и гражданам», в соответствии с Постановлением Правительства Республики Таджикистан от 14 мая 2020 года за №271 «О внедрении механизма назначения и выплаты адресного социального пособия в Республике Таджикистан», статус малоимущности семей и граждан определяется на основе Методики определения малоимущности семей и граждан, которая разрабатывается и утверждается Министерством здравоохранения и социальной защиты населения Республики

Таджикистан в качестве уполномоченного государственного органа по оказанию адресной социальной помощи (уполномоченный государственный орган) по согласованию с Министерством финансов Республики Таджикистан и Агентством по статистике при Президенте Республики Таджикистан.

В ответе Минфина подчеркивается, что за более подробными комментариями по данному вопросу необходимо обратиться непосредственно в уполномоченный госорган. Комментируя вопрос относительно выделения средств на строительство социального жилья, Минфин указывает в своем ответе, что за счет средств государственного бюджета ежегодно выделяются средства на строительство и капитальный ремонт жилых домов, имеющих социальное значение, предназначенных для государственных служащих и работников госорганов. «Заметим, что именно для этих целей государственным бюджетом на 2022 год предусмотрено выделение 18,6 млн. сомони», - приводится в ответе Минфина страны. Комментируя третий вопрос относительно количества ипотечных кредитов, Минфин в своем ответе предлагает за комментариями по этому вопросу обратиться в кредитные организации страны.

Остальным государственным органам и ведомствам (с наименованием можете ознакомиться в реестре Приложение к настоящему отчету), куда были направлены запросы, по истечению месячного срока предоставления ответов были направлены «напоминания», однако до момента завершения мониторинга ответные письма так и не были получены, что нарушает нормы Законов РТ «О праве на доступ к информации» и «Об обращениях физических и юридических лиц». Юристами готовится жалоба на действие (бездействие) уполномоченных лиц по нарушению права на доступ к открытой информации и непредоставлению ответных писем в срок.

### Реестр запросов в государственные органы

№	№	Дата	Вид док.	Кому	Ответ
1.	№16	10.02.22	Запрос	Маджлиси Намояндагон Маджлиси Оли Республики Таджикистан	№224 от 01.03.2022
2.	№17	10.02.22	Запрос	Министерство финансов Республики Таджикистан	№2-3-22\155 от 11.03.2022
3.	№18	10.02.22	Запрос	Министерство здравоохранения и социальной защиты Республики Таджикистан	№1-5\1207 от 17.02.2022
4.	№19	10.02.22	Запрос	Агентство по статистике при Президенте Республики Таджикистан	№3-47 от 23.02.2022
5.	№20	10.02.22	Запрос	Государственный комитет по инвестициям и управлению государственным имуществом Республики Таджикистан	№3-3a\54 от 25.02.2022
6.	№21	10.02.22	Запрос	Исполнительный орган государственной власти города Душанбе	№12\2-83 от 18.03.2022 г
7.	№22	10.02.22	Запрос	Исполнительный орган государственной власти Согдийской области	18.03.2021г за №48 нами направлено уведомление
8.	№23	10.02.22	Запрос	Исполнительный орган государственной власти Хатлонской области	18.03.2021г за №49 нами направлено уведомление
9.	№24	10.02.22	Запрос	Исполнительный орган государственной власти	18.03.2021г за №50

				ГБАО	нами направлено уведомление
10.	№25	10.02.22	Запрос	Исполнительный аппарат Президента Республики Таджикистан	6-6-112 от 18.03.2022 г
11.	№26	10.02.22	Запрос	Министерство юстиции Республики Таджикистан	М-16/х от 18.03.2022г
12.	№27	10.02.22	Запрос	Комитет по архитектуре и строительству при Правительстве Республики Таджикистан	№4\279(6) от 19.02.2022 г
13.	№28	10.02.22	Запрос	Служба по государственному надзору в сфере архитектуре и строительству Комитет по архитектуре и строительству при Правительстве Республики Таджикистан.	18.03.2021г за №53 нами направлено уведомление
14.	№45	17.03.2022	Запрос	Комитет по чрезвычайным ситуациям и гражданской обороны при Правительстве Республики Таджикистан	№7\1-414 от 29.03.2022 г

## ВЫВОДЫ

До 1994 года в Таджикистане действовал Жилищный Кодекс, который был принят ещё в 1984 году во времена Таджикской ССР. В соответствии с нормами этого Кодекса, обязательства по ведению государственного учёта жилищного фонда в стране возлагались на органы исполнительной власти. В наем или в аренду гражданам из государственного жилого фонда могло быть предоставлено только по одной жилой квартире, граждане имели право на строительство индивидуального жилья, но только по одному домостроению. Кроме этого, каждый гражданин имел право иметь в собственности только один дачный участок, который должен был располагаться за пределами городов.

В связи с этим нуждающиеся в улучшении жилищных условий, надеясь на принцип социальной справедливости, ожидали от государства предоставления жилья из Государственного жилого фонда. Однако на законодательном уровне у Правительства Таджикистана не было обязательств обеспечивать каждого жильем, построенным за счет государственных средств.

В 2009 году Президент Эмомали Рахмон в своем Послании Парламенту предложил подготовить новый современный Жилищный кодекс. К следующему, 2010 году проект Жилищного кодекса был готов. Долгое время он рассматривался в профильном комитете Парламента. <https://ichrptj.org/ru/blog/nizhnyaya-palata-parlamentata-tadzhikistana-odobrila-proekt-zhilishchnogo-kodeksa>

2011-2015гг с привлечением международных экспертов дорабатывали проект, гражданским обществом были представлены предложения по проекту нового Жилищного кодекса. Так, Проект нового Жилищного кодекса продолжал оставаться на бумаге, а реформа системы ЖКХ в Таджикистане оказалась неудачной. С 2016 по 2018гг, правозащитники (ОО «Независимый центр по защите прав человека») с докладами и презентациями выступали в мероприятиях и форумах с обращениями и заявлениями обращались в государственные структуры и говорили о важности принятия нового Жилищного Кодекса Республики Таджикистан, отвечающими реалиям Таджикистана.

В апреле 2019 года Распоряжением Президента РТ №1211 от 30 апреля 2019 года была образована рабочая группа по разработке проекта Жилищного кодекса при Аппарате Президента РТ, в состав которой вошли сотрудники Аппарата Президента РТ, Верховного суда, Генпрокуратуры, ГУП «Жилищно-коммунальное хозяйство», работники других государственных органов и специалисты отрасли, от гражданского сообщества - юристы ОО «Независимый центр по защите прав человека».

В 2020 при поддержке Института открытое общество для членов рабочей группы по разработке проекта Жилищного кодекса РТ организовывались семинары по ознакомлению с опытом обеспечения жилищных прав в соседних по региону государствах: Казахстане, Кыргызстане, Узбекистане, а также поездки и обсуждения по изучению европейского опыта на примере Закона «О социальном жилье» Республики Албания.

Проект Жилищного кодекса во второй половине 2021 года был направлен в Маджлиси намояндагон Маджлиси Оли Республики Таджикистан (нижняя палата парламента). В мае 2021 года прошли первые обсуждения на заседаниях парламентского совета. Спустя тринадцать лет новый уже который по счету проект Кодекса после обсуждений все же был одобрен нижней палатой Парламента,

В начале января 2022 года депутаты Маджлиси намояндагон Маджлиси Оли РТ на парламентском заседании третьей сессии шестого созыва одобрили проект Жилищного кодекса Республики Таджикистан. Проекту Кодекса предстоит обсуждение в Высшем собрании страны и подписание Главой государства.

В настоящий момент проект Жилищного кодекса РТ состоит из 8 разделов, 18 глав и 141 статьи и регулирует право на жилище, жилищные правоотношения, вопросы жилищных фондов, компетенцию государственных органов в сфере жилищного строительства, управление жилищными фондами, оплату коммунальных услуг и иные отношения в сфере жилищного права.

Раздел I «Общие положения» содержит 3 главы и 17 статей, раздел II «Право собственности на жилище» - 3 главы и 11 статей, раздел III «Управление жилищным фондом» - 4 главы и 16 статей, раздел IV «Жилье государственного жилого фонда» - 4 главы и 60 статей, раздел V «Жилищный кооператив» - 1 главу и 9 статей, **раздел VI «Наем жилья»** (урегулированы вопросы социального жилья – Глава 11 и 12) - 1 главу и 16 статей, раздел VII «Платежи и льготы в жилищной сфере» - 1 главу и 7 статей, раздел VIII «Заключительные положения» - 1 главу и 4 статьи.

Следует отметить, что статья 4 проекта Жилищного кодекса РТ посвящена основным понятиям, к которым относятся «жилое помещение», «жилое строение», «жилой дом», «многоквартирный дом», «квартира», «комната», «жилищный фонд», «общая площадь квартиры», «технический паспорт жилого строения», «общее имущество многоквартирного дома», «социальный найм», «придомовая территория», «управляющая организация», «товарищество собственников жилья» и «жилищный кооператив».

15 марта 2022, члены Маджлиси милли (верхняя палата Парламента) Таджикистана поддержали проект нового Жилищного кодекса Таджикистана, ранее одобренный Маджлиси намояндагон (нижняя палата Парламента) республики

<https://ichrptj.org/ru/blog/madzhlisi-milli-utverdil-novyy-zhilishchnyy-kodeks-tadzhikistana>

18 марта 2022, Президент Таджикистана Эмомали Рахмон подписал Жилищный кодекс в новой редакции, который регулирует основы приобретения жилья, его пользования, коммунальных услуг, содержания и государственного учета жилищного фонда и направлен на развитие отрасли.

<https://ichrptj.org/ru/blog/prezident-tadzhikistana-podpisal-zhilishchnyy-kodeks>

В Таджикистане с 1 сентября 2022 года вступит в силу подписанный главой государства Эмомали Рахмоном Жилищный кодекс страны.

<https://ichrptj.org/ru/blog/novyy-zhilishchnyy-kodeks-tadzhikistana-vstupit-v-silu-s-1-sentyabrya-2022-goda>

## РЕКОМЕНДАЦИИ

Для улучшения ситуации с реализацией права на достаточное жилье в контексте социального жилья считаем необходимым предложить следующие **рекомендации**:

1. Увеличить объем информационного сопровождения о положении в области жилья в Таджикистане для населения;
2. Разработать программу по увеличению объемов с опытом европейских стран по строительству социального достойного жилья, ориентированного на средние по доходности домохозяйства.
3. Разработать механизмы, облегчающие строительство доступного жилья.
4. Выделить средства для реализации национальных базовых программ в области развития жилищного сектора местным органам власти, которые должны играть активную роль в принятии решений по вопросу жилья.
5. Ввести в отчетность уполномоченного органа подробные статистические данные, охватывающие жилищные условия, характеристики жилья и населения, им владеющего, жилищные потребности.
6. Предоставить адресно доступное жилье определенным социальным группам населения.
7. Необходимо расширять набор возможностей альтернатив приобретению жилья в собственность, таких как арендное коммерческое и социальное жильё для конкретных групп населения (молодые семьи, пенсионеры, неполные семьи, престарелые лица и т.д.).
8. При строительстве жилья предусмотреть выделение средств из бюджетов городов и районов для возведения социального жилья в объеме не менее 15%;
9. Предусмотреть в законодательстве правила и процедуры пользования, возврата и запрета приватизации социального жилья.
10. Исключить из законодательства обязательства собственников жилья по уплате государственной пошлины при рассмотрении исков в суде о сносе домостроений, сносе социального жилья на основании осуществления Генеральных планов, и изъятии участков земель для общественных или государственных нужд. Обеспечить доступ к правосудию.
11. Законодательно разработать и утвердить процедуры обследования жилых домов на предмет аварийности, непригодности для проживания, подлежащем сносу или при замене статуса на жилое, а также указать ответственность уполномоченных органов.
12. Законодательно обеспечить и закрепить доступ к информации в минимальные сроки.
13. Сделать доступным и понятным Генеральный план городов и районов. Указать сроки и поочередность исполнения списка<sup>12</sup> участков подлежащих сносу.
14. Проведение обсуждений с населением проектов благоустройства, застройки территории на местах и о планах градостроительства, проведение общественных кампаний по наиболее актуальным вопросам возникающие в этой области.
15. Внедрение программы специального обучения работников правоохранительных органов по выявлению коррупционных правонарушений в жилищном и земельном секторе.

---

<sup>12</sup> <http://www.dushanbe.tj/masterplan/mintmaskbartaraf/>