

## Восстановление после COVID-19 в жилых массивах в регионе ЕЭК ООН

### Отчет об оценке жилых массивов г. Бишкек – общие выводы и рекомендации

Нурзат Абдырасулова  
Президент «ЮНИСОН Групп»,  
Декабрь 2020г.



Цель исследования – ситуационный анализ жилых массивов г. Бишкек и выявление существующих барьеров и пробелов в формализации занятых земельных участков и строений с целью

- улучшения жизни уязвимых групп людей проживающих на этих территориях
- социально-экономического восстановления после пандемии COVID19
- устойчивого развития города Бишкек и его жилых массивов

Методология исследования состоит из следующих компонентов:

- Сбор данных из открытых источников: электронные медиа ресурсы, веб-сайты государственных и муниципальных органов власти, правовая базы данных Министерства юстиции Кыргызской Республики;
- Запросы информации, отчетов и другой информации от муниципальных властей;
- Запрос информации, отчетов и т.д. от НПО, таких как Общественное объединение «Арыш», Кыргызский альянс по планированию семьи, Фонд Евразия Центральной Азии и др.;
- Интервью с представителем Управления капитального строительства мэрии г. Бишкек, представителями МТУ, представителями НПО;
- Кабинетный анализ и разработка рекомендаций.

- ❑ По данным мэрии г. Бишкек 47 жилых массивов образовалось на окраинах города, где живут около 223 тыс. человек (около 30% населения г. Бишкек)
- ❑ Формирование всех этих новых поселений вокруг Бишкека можно разделить на три основные волны:
  - в первые годы независимости с 1989-1993 гг.,
  - во время беспорядков в 2005 г.
  - во время беспорядков в 2010 г.
- ❑ Это было спровоцировано социально-экономической нестабильностью в стране и неопределенной позицией государства по этому вопросу
- ❑ Процесс формирования неформальных жилых массивов продолжается, и по некоторым данным их количество приближается к 53



- Согласно Земельному Кодексу Кыргызской Республики каждый гражданин имеет право на бесплатное получение земельного участка, если у него еще нет земельного участка где-либо еще в пределах Кыргызстана:
  - для строительства жилого дома;
  - на строительства дачи; и
  - для использования в сельском хозяйстве.
- Тем не менее, чтобы претендовать на получение участка, домохозяйство должно соответствовать строгим критериям
- Некоторые решают незаконно присвоить государственную землю («самозахват»), вместо того, чтобы проходить жесткие и длительные процедуры для получения земли



Законодательство и подзаконные акты можно условно разделить на две группы:

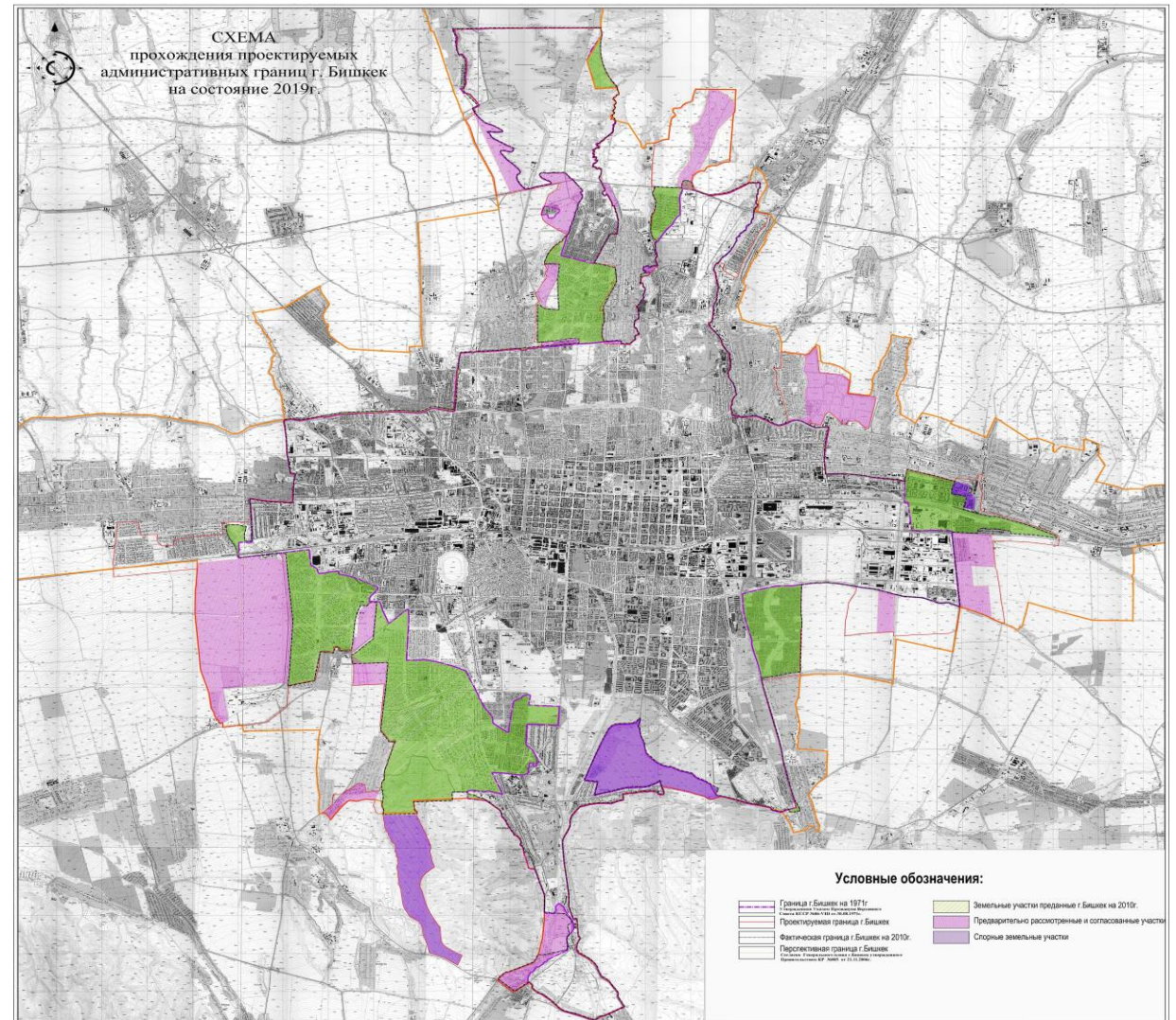
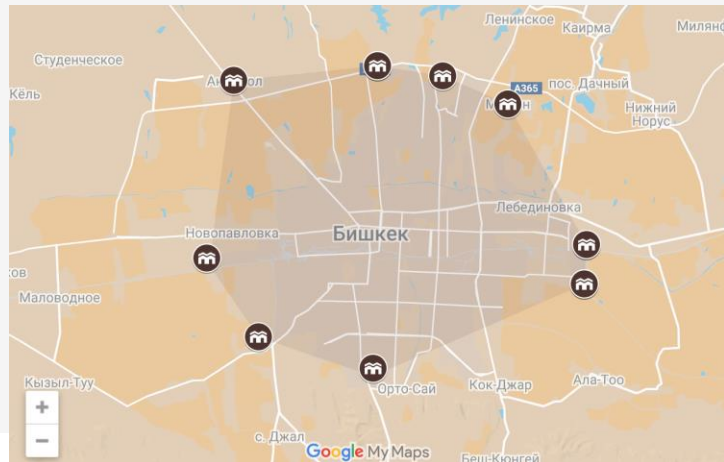
- ❑ Создающее правовые рамки по земельным участкам и индивидуальным жилым строениям (Земельный Кодекс, Гражданский Кодекс, Закон «О городском планировании и архитектуре», Закон «Об МСУ», Закон «Об МТУ»)
  
- ❑ Напрямую, связанные с вопросами регулирующими регистрацию земельных участков и строений на них
  - ❑ Закон Кыргызской Республики «О индивидуальном жилищном строительстве в Кыргызской Республике» от 21 декабря 1991 года № 689-ХІІ;
  - ❑ Закон Кыргызской Республики «О передаче (преобразовании) земельных участков» от 15 июля 2013 года № 145;
  - ❑ Закон Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 22 декабря 1998 г. № 153;
  - ❑ Подзаконные акты (Постановления правительства и распоряжения городского совета)



# Пилотные жилмассивы

Исследованием были охвачены 5 пилотных жилых массивов г. Бишкек:

1. Арча-Бешик,
2. Ак-Босого,
3. Калыс-Ордо,
4. Бакай-Ата,
5. Рухий-Мурас





# Пилотные жилмассивы

- Имеется большое количество незарегистрированных земельных участков и зданий на них. Более того, возник «вторичный рынок» незарегистрированного имущества на основе «частных расписок»
- Низкая правовая и финансовая грамотность жильцов, еще более усугубляет их уязвимость



# Выявленные проблемы в пилотных жилмассивах

- В большинстве случаев, строения в жилых массивах построены без строительной документации одобренной Бишкекглавархитектурой. Поэтому многие из этих строений до сих пор не зарегистрированы
- Другая важная проблема связана с перепрофилированием, перестройкой имеющихся строений и/или пристройкой дополнительных строений с функциональным отличием от использования под жилье
- Было установлено законодательное ограничение узаконение земельных участков, которые были заняты после 1999 года

# Выявленные проблемы в пилотных жилмассивах

- Из-за отсутствия Генерального плана и ПДП большинство земель было распределено под жилищное строительство и в некоторых случаях не хватает земель под строительство социальной инфраструктуры (детсады, школы, медицинские учреждения).
- Доступ к учреждениям образования, здравоохранения и культуры является распространенной проблемой для жилых массивов.
- Много застроенных земельных участков находится на небезопасных участках (близко к мусорным полигонам, ЛЭП, и т.п.) и поэтому находятся под угрозой принудительного переселения.

# Выявленные проблемы в пилотных жилмассивах

- Много людей в жилых массивах из-за отсутствия документов (паспорт, свидетельство о рождении) являются «невидимыми» для государственных и муниципальных органов, поэтому испытывают проблемы в доступе даже к базовым государственным и муниципальным услугам: образование, здравоохранение, социальная защита.
- Инфраструктура в жилых массивах слаборазвита и нуждается в развитии: дорог, тротуаров, освещении, водоснабжении и канализации, озеленении.



# Влияние COVID-19

- Внутренние мигранты, проживающие в жилых массивах оказались наиболее уязвимой группой граждан, которые в период пандемии остались без поддержки государства из-за отсутствия или документов, или регистрации.



Во время ЧП и тотального карантина уязвимые слои населения имели большие трудности:

- Остались без ежедневного заработка и нависла реальная угроза голода
- Не могли получить бесплатную медицинскую помощь, а стоимость жизненно важных лекарств выросла в десятки раз
- Возросла психологическая и семейная нагрузка, которая усугубилась еще и стрессом от неопределенности и необходимости учить детей онлайн, к которой у них нет ни навыков, ни необходимых знаний и даже элементарных технических средств
- Все силы были брошены на борьбу с COVID, и больные с другими острыми заболеваниями остались без внимания



# ОБЩЕСТВЕННОЕ ДВИЖЕНИЕ





# ОБЩЕСТВЕННОЕ ДВИЖЕНИЕ

**ДЫШИ НАРОД!**



Адинай  
Мырзабекова



**БРИГАДЫ ПОСЛЕДНЕЙ  
НАДЕЖДЫ**





- ❑ Жилые массивы г. Бишкек представляют с собой густо населенные территории, где проживают внутренние мигранты с низким доходом
- ❑ Формирование жилых массивов шел с 1989 года по 2012 год, процессу «самозахвата» земель не была дана четкая политическая оценка, что привело их резкому росту, образуя плотный пояс жилых районов вокруг Бишкека
- ❑ Отсутствие прописки/регистрации делает их еще более уязвимыми и «невидимыми» для государственной системы
- ❑ В силу низкой правовой и финансовой грамотности, приобретение участков может осуществляться на правах «частной расписки»

- ❑ Много строений в жилмассивах
  - ❑ построены без соответствующей разрешительной документации.
  - ❑ были перепрофилированы под бизнес-цели без соответствующей разрешительной документации.
  - ❑ были построены в небезопасных местах.
- ❑ Инфраструктура жилмассивов нуждается в развитии дорог, тротуаров, освещения, электро-, газо-, водоснабжения и канализации, а также озеленения.
- ❑ Жилмассивы нуждаются в детсадах, школах, медучреждениях.

- В рамках текущей деятельности Мэрии по инвентаризации земельных участков и создание единого реестра схем жилых массивов необходимо
  - выявить жилые дома в неформальных поселениях, которые расположены на территориях, небезопасных для проживания, и начать процедуру принудительного переселения с предоставлением гражданам других земельных участков или компенсации.
  - выявить граждан, проживающих без документов, удостоверяющих личность (паспорта, свидетельства о рождении), и помочь им (служба социального обеспечения мэрии г. Бишкек совместно с МТУ) в получении необходимых документов.

## Рекомендации



- В соответствии с новыми законодательными поправками необходимо внести изменения в пункт 32 Положения «О порядке предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства в г. Бишкек», чтобы снять ограничение по оформлению земельных участков, появившихся после 1999 года.
- Строения для организации трудовой деятельности и семейного малого бизнеса, отличного от функционального назначения жилья, следует регистрировать в соответствии с Положением «О порядке выдачи документов на проектирование, строительство и другие изменения в недвижимом имуществе и оценки в соответствии введенных в эксплуатацию объектов завершенному строительству в Кыргызской Республике», которое было принято в начале 2020 года.



## Рекомендации



- Для обеспечения муниципальной социальной инфраструктуры (образовательные, медицинские и культурные учреждения, зеленые зоны) в жилых районах необходимо реализовать комплекс мероприятий, начиная с пересмотра градостроительной документации (разработать Генеральный план, План детальной планировки) и
- приобретения необходимых земельных участков (в случае отсутствия в муниципальной собственности) на строительство объектов социальной инфраструктуры.

# Вопросы?



Спасибо за внимание!

Мы надеемся на дальнейшее сотрудничество с вами!!!