

Протокол засідання робочої групи з питань житла, землі та майна
06 червня 2016 р.

Пункт порядку денного	Коротке викладення ходу обговорення	План дій	Часові рамки
Вступ. Обговорення очікувань	<p>Наталія Ребенко, провідний юрист проекту «Інформування, консультування, правова допомога» Норвезької Ради у справах біженців, оголосила проблематику та формат проведення зустрічі. Мета зустрічі – обговорювання учасниками ЖЗМ проблем та пошук довготривалих рішень.</p>		
Презентація звіту за результатами опитування щодо житла, землі та майна, проведеного учасниками Технічної робочої групи. Коментарії та пропозиції	<p>Наталія Ребенко, провідний юрист проекту «Інформування, консультування, правова допомога» Норвезької Ради у справах біженців, коротко ознайомила присутніх з результатами опитування щодо житла, землі та майна, що було проведено учасниками Технічної групи. Опитування проводилося у Луганській, Донецькій та Харківській областях серед 134 осіб. Всі опитані повідомили, що основною їх проблемою з наданих варіантів (виселення, незаконне заволодіння майном, пошкодження майна, конфіскація майна) є зруйноване/пошкоджене майно, а також можливість отримати юридичну допомогу з цих питань.</p> <p>Наталія Омельченко, НУО «Активна громадянська позиція», поставила присутнім на засіданні питання, чи існують центри компактного проживання для внутрішньо переміщених осіб, де вони могли би тимчасово проживати після переміщення.</p> <p>Ігор Шантфорт, Координатор кластеру з питань житла, відповів, що у Луганській області існують декілька таких центрів.</p> <p>Артем Діхтярук, ADRA, зазначив, що процент зруйнованого житла з усього масиву нерухомості, що його ВПО змушені були залишити на непідконтрольній території, становить всього 5-7%.</p> <p>Представники ГО «Територія - Новий Схід» також зазначили, що на цей час 75% власників нерухомості на непідконтрольній території не мають можливості його продати. Крім того, значно знизилися ціни на житло на непідконтрольній</p>		

	<p>території. За інформацією представників ГО були випадки, коли при оформленні правочинів з нерухомістю на непідконтрольній території посередники брали плату за свої послуги у розмірі половини вартості житла. До того ж, залишається відкритим питання юридичного оформлення таких правочинів, оскільки за українським законодавством здійснювати їх можна тільки на підконтрольній території.</p> <p>Наталія Омельченко, НУО «Активна громадянська позиція», повідомила присутніх, що організацією були подані звернення до ОБСЄ та УВКБ ООН з проханням звернути увагу на ситуацію щодо прав ВПО в Україні, а також позови до судів. У вимогах значаться компенсація за залишене на непідконтрольній території житло (оцінка повинна проводитися незалежним експертом з фіксацією цін на 1 січня 2014 р. у долларах США або євро), моральну шкоду, а також орендну плату за житло за весь період, що ВПО його орендував на підконтрольній території.</p> <p>Наталія Ребенко, провідний юрист проекту «Інформування, консультування, правова допомога» Норвезької Ради у справах біженців, задала питання, чи є серед вимог впровадження механізму пільгового кредитування для ВПО, який на цей час відсутній.</p> <p>Віра Губанова, ГО «Територія - Новий Схід», відповіла, що, враховуючи досвід з молодіжним кредитуванням, ГО не вбачає доцільним застосування механізму пільгового кредитування для ВПО. Також вона зауважила, що наразі немає можливості для інтеграції ВПО: немає реєстру комунальної власності, законодавства щодо надання безкоштовного житла. Минулого року було виділено 40 млн грн на забезпечення житлом ВПО. Також не було звернень щодо залучення коштів з міжнародних фінансових установ, наприклад ЄБРР.</p>		
<p>Юридична оцінка ризиків спекуляцій на ринку нерухомості. Вплив на населення, що постраждало від</p>	<p>Наталія Ребенко, провідний юрист проекту «Інформування, консультування, правова допомога» Норвезької Ради у справах біженців, презентувала присутнім короткий аналіз ситуації щодо впливу збройного конфлікту та діяльності неурядових гуманітарних організацій на ситуацію на ринку нерухомості. Так, з юридичної точки зору, власники житла, що здають його в</p>		

конфлікту	<p>оренду або продають, мають право самостійно визначати вартість і законодавство не обмежує їх у цьому питанні. Тому, в разі виплат компенсацій за зруйноване/пошкоджене житло, вартість нерухомості у відповідному районі може зростати згідно із законами ринку. Також, як відповідь на питання, що обговорювалися на минулому засіданні, були висвітлені питання оподаткування при здійсненні правочинів з відчуження нерухомості.</p> <p>Олена Виноградова, ГО «Право на захист», поставила питання, чи вже є подібна тенденція у Лисичанську, де почалися виплати компенсацій за пошкоджене житло у будинку №17.</p> <p>Наталія Ребенко, провідний юрист проекту «Інформування, консультування, правова допомога» Норвезької Ради у справах біженців, відповіла, що поки що таких тенденцій помічено не було.</p>		
Презентація бази даних руйнувань та пошкоджень житла	<p>Рене Вайнвін, співголова Кластеру з питань житла, презентувала присутнім базу руйнувань житла, що була підготована спільними зусиллями організацій, які беруть участь у Кластерах з питань житла. Вона запропонувала іншим учасникам Технічної робочої групи долучитися до збору інформації про зруйноване житло, зокрема через проведення опитувань серед бенефіціарів зусиллями організацій-учасників. З юридичної точки зору це ідентифікувати можливі проблеми з доступом до правової допомоги та адвокації.</p> <p>Віра Губанова, ГО «Територія - Новий Схід», запитала, чи був проведений подібний збір інформації на тимчасово непідконтрольній території.</p> <p>Рене Вайнвін, співголова Кластеру з питань житла, відповіла, що поки що такого дослідження проведено не було, однак вона припускає, що результати будуть подібними до тих, що були отримані на підконтрольній території.</p>		
Обговорення поточних проблем житла, землі та власності	<p>Віра Губанова, ГО «Територія - Новий Схід», запитала, чи не вважають учасники за необхідне створення підгруп у складі Технічної робочої групи для більш детального обговорення питань.</p>		

	<p>Анна Річ, координатор Кластеру з питань захисту, висловила думку, що ця ініціатива є недоцільною, оскільки призведе до фрагментації групи.</p> <p>Мірадіє Ходжа, Менеджер з розвитку проекту «Інформування, консультування, правова допомога» Норвезької Ради в справах біженців, підняла питання про місце проведення наступних зустрічей групи, запропонувавши проводити їх в «полях». Також вона запропонувала провести опитування серед учасників з цього приводу.</p> <p>Анна Річ, координатор Кластеру з питань захисту, запропонувала темою для наступної зустрічі незаконне заволодіння майном, визначення правового регулювання проблеми.</p>		
<p>Підведення підсумків, зведення пропозицій для розробки, визначення плану дій</p>	<p>Учасники прийняли такі рішення:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Присвятити наступну зустріч питанням незаконного заволодіння майном; - Зібрати відому учасникам інформацію щодо випадків незаконного заволодіння майном для подальшого обговорення; - Визначити місце проведення наступних зустрічей шляхом подальшого обговорення. 		

Наступна зустріч: дата уточнюється.

Учасники: Мірадіє Ходжа – Менеджер з розвитку проекту «Інформування, консультування, правова допомога» Норвезької Ради в справах біженців, Антуан Барбье – радник проекту Shelter Норвезької Ради в справах біженців, Наталія Ребенко – провідний юрист проекту «Інформування, консультування, правова допомога» Норвезької Ради в справах біженців, Ігор Шантфорт – координатор Кластеру з питань житла, Рене Вайнвін – співголова Кластеру з питань житла, Анна Річ – координатор Кластеру з питань захисту, Артем Діхтярук – ADRA, Наталія Омельченко – НУО «Активна громадянська позиція», Аліна Палаш – НУО «GIV», Віра Губанова – ГО «Територія - Новий Схід», Наталія Білик – УВКБ ООН, Лара Таунзен – Кластер з питань захисту, Олексій Воловенко – НУО «Кримська діаспора», Олександра Маковська – Кластер з питань захисту, Ольга Долініна – Кластер з питань захисту, Валентина Бебік – Карітас Україна, Вільям Коркілл – Міжнародний комітет Червоного Хреста, Ігнасіо Арройо – Управління з координації гуманітарних питань ООН, Айзек Робінсон – Данська Рада у справах біженців, Володимир Сапуто – НУО «Територія - Новий Схід», Олеся Огризко – Управління Верховного Комісара з прав людини, Олена Виноградова – ГО «Право на захист», Юліана Лук'яненко – ADRA, Денис Савченко – Крим SOS, Ірина Даценко – Крим SOS.

**Meeting Minutes of Housing, Land and Property Working Group
June 06, 2016**

Agenda Item	Short Summary of Discussions	Action Point	Time Frame
Welcome. Discussing of expectations	<p>Natalia Rebenko, NRC ICLA Technical Specialist, announced agenda and a form of discussion. The purpose of the meeting is discussion of HLP issues and finding the durable solutions.</p>		
<p>Presentation of the Report on the results of the HLP survey, conducted by HLP TWG participants. Comments and suggestions</p>	<p>Natalia Rebenko, NRC ICLA Technical Specialist, briefly informed the participants on the results of survey on housing, land and property held by members of Technical Working Group. Survey was conducted in Lugansk, Donetsk and Kharkiv regions among 134 people. All respondents reported that their main problems from the provided options (eviction, expropriation, damage to property, confiscation of property) are destroyed / damaged property, and the possibility to obtain legal advice on these issues.</p> <p>Natalia Omelchenko, NGO "Active Citizen Position", asked the participants if there were any compact residence centers for internally displaced persons, where they could temporarily live after displacement.</p> <p>Igor Chantefort, Shelter Cluster Coordinator, replied in Luhansk region there are several such centers.</p> <p>Artem Dikhtiaruk, ADRA, noted the percentage of destroyed housing in the whole amount of real estate IDPs which were forced to leave in NGCA, is only 5-7%.</p> <p>Representatives of the NGO "Territory - New East" added 75% of property owners in NGCA are not able to sell it. In addition prices for housing in NGCA have reduced dramatically. According to NGO representatives there were cases when real estate brokers in NGCA took charge for their services at a rate of half the cost of housing. Moreover, the question remains regarding legal registration of such transactions, because Ukrainian legislation allows to perform it only in GCA.</p>		

	<p>Natalia Omelchenko, NGO “Active Citizen Position”, informed the participants that their organization submitted appeals to OSCE and UNHCR with request to pay attention to the situation regarding the rights of IDPs in Ukraine, as well as lawsuits in Ukrainian courts. Among the requirements are compensation for abandoned housing in NGCA (the assessment should be carried out by an independent expert and prices to be fixed as of January 1, 2014 in US dollars or Euro), non-pecuniary damages, as well as compensation for rent of housing for the entire period that IDPs rented apartments in GCA.</p> <p>Natalia Rebenko, NRC ICLA Technical Specialist, asked if there were applications regarding implementation of preferential loans mechanism for IDPs, which now does not currently exist.</p> <p>Vira Hubanova, NGO “Territory New East”, replied that given the experience with the youth crediting their NGO does not find it appropriate to use the mechanism of preferential loans for IDPs. She also noted that currently there is no possibility for integration of IDPs: no municipal property registry, no legislation to provide free housing. Last year only 40 million USD was allocated to provide housing for IDPs. There was no appeals to raise funds from international financial institutions such as EBRD.</p>		
<p>Legal perspective on the issue of speculation in the housing market. Impact on the affected population</p>	<p>Natalia Rebenko, NRC ICLA Technical Specialist, presented a brief analysis of situation regarding the impact of armed conflict and humanitarian non-governmental organizations on the situation on real estate market. The owner has the right to perform any actions with its property which are not against the law. Therefore, if compensation for destroyed / damaged housing is paid, cost of real estate in particular area can be increased according to laws of the market. Also as follow up from previous meeting the questions of taxation of property transactions were highlighted.</p> <p>Olena Vynogradova, Right to Protection, asked if such tendency is already seen in Lysychansk, where paying of compensation for the damaged apartments in house №17 has already started.</p>		

	<p>Natalia Rebenko, NRC ICLA Technical Specialist, replied there is no such tendency so far.</p>		
<p>Presentation of the Database of Damages</p>	<p>Renee Wynveen, Shelter Cluster Coordinator Co-Chair Ukraine, presented the damage database, which has been prepared by joint efforts of organizations that participate in Technical Working Group. She encouraged participants of Technical Working Group for further collection of information on damaged/destroyed housing, including through surveys among the beneficiaries. From a legal point of view it will help to identify possible legal access challenges.</p> <p>Vira Hubanova, NGO “Territory New East”, asked if such a research was performed in NGCA.</p> <p>Renee Wynveen, Shelter Cluster Coordinator Co-Chair Ukraine, replied there was so such a research there so far, but she assumed the results would be similar to those obtained in GCA.</p>		
<p>Discussing current HLP issues from Shelter and Protection side</p>	<p>Vira Hubanova, NGO “Territory New East”, asked if participants consider it necessary to create subgroups in Technical Working Group for more detailed discussion of some issues.</p> <p>Anna Rich, Protection Cluster Coordinator, expressed the opinion that this initiative is inappropriate, since it leads to fragmentation of the Group.</p> <p>Miradije Hodza, NRC ICLA Project Development Manager, raised the issue regarding the location of the meetings, offering to hold them in fields. She also offered to hold a survey among the participants about this issue.</p> <p>Anna Rich, Protection Cluster Coordinator, suggested topic for the next meeting - expropriation of property, legal framework of the problem.</p>		
<p>Conclusions, proposals for development of draft law, action plan</p>	<p>The participants decided the following:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conduct the next meeting on issue of expropriation of property; 		

	<ul style="list-style-type: none"> - Gather information known to participants regarding illegal taking of property for further discussion; - Choose the location of next meetings through further discussion. 		
--	---	--	--

Next meeting: date to be announced.

Participants: Miradije Hodza – NRC ICLA Project Development Manager, Natalia Rebenko – NRC ICLA Technical Specialist, Igor Chantefort – Shelter Cluster Coordinator, Renee Wynveen – Shelter Cluster Coordinator Co-Chair Ukraine, Antoine Barbier – NRC Shelter Advisor, Anna Rich – Protection Cluster Coordinator, Artem Dikhtiaruk – ADRA, Natalia Omelchenko – NGO “Active Citizen Position”, Alina Palash – NGO “GIV”, Vira Hubanova – NGO “Territory New East”, Natalia Bilyk – UNCHR, Lara Townzen – Protection Cluster, Oleksii Volovenko – NGO “Crimea Diaspora”, Oleksandra Makovska – Protection Cluster, Olga Dolinina – Protection Cluster, Valentina Bebik – Caritas Ukraine, William Corkill – ICRC, Ignacio Arroyo – OCHA, Isaac Robinson – DRC, Volodymyr Saputo – NGO “Territory New East”, Olesia Ogryzko – OUCHR/HRMMU, Olena Vynogradova – Right to Protection, Juliana Lukyanenko – ADRA, Denys Savchenko – Crimea SOS, Iryna Datsenko – Crimea SOS.