



Забезпечення права володіння у програмах в сфері житла

Посібник для Гуманітарного Реагування

ТРАВЕНЬ 2016 | ВЕРСІЯ ДЛЯ ПУБЛІКАЦІЇ

Звіт складений: Марі Елен Ввкофф

Редакція і дизайн: Відар Глетте

Фото обкладинки: Зруйнована власність в Україні (Інгрід Престетун/НСБ)

Цей посібник був виданий багато в чому завдяки креативності та працездатності співробітників відділу НРБ з питань житла і ІКПД, як в штаб-квартирі, так і в офісах по всьому світу, які надали неоціненну підтримку і допомогу в зборі всієї інформації.

Вісловлюємо подяку наступним людям, які допомогли з інформацією, порадами, редагуванням чернеток, і надали приклади документів для цього Посібника: *ЦАР* - Patrice Aka, Claire Dellafaille, Jeannot Tchimume; *ДРК* - Juliette Syn; *Ірак (Курдистан)* - Mike Waugh, Mohammed Khan; *Ліван* - Julie Dube-Gagnon, Neil Brighton; *Малі* - Alexandre Corriveau-Bourque; *Пакистан* - Jeroen Quanjer; *Палестина/Газа* - Wafa Kafarna, Phil Barrett; *Сомалі* - Timothy Mutanga, Evelyn Magero; and *Осло* – Martin Suvatne, Monica Bermudez Sanchez, Laura Cunial, Kirstie Farmer, Øyvind Nordlie and Fernando de Medina Rosales.

Переклад українською: Ангеліна Анегденко

Квітень 2017 року

За підтримки:



Shelter Cluster Ukraine
ShelterCluster.org
Coordinating Humanitarian Shelter



European Union
Civil Protection and
Humanitarian Aid

Зміст

1. Вступ	7
1.1 Структура і використання довідника	7
2. Огляд поняття «право володіння»	8
2.1 Системи права володіння	8
2.2 Форми земельного володіння	8
2.3 Форми житлового володіння	9
3. «Володіння» в гуманітарному контексті у сфері житла	10
3.1 Власність	12
3.2 Право використання	14
3.3 Оренда	16
3.4 Звичаєві системи володіння	18
4. Досвід програм в різних країнах	21
4.1 Афганістан	22
4.2 Центральноафриканская Республіка	23
4.3 Демократична Республіка Конго	24
4.4 Ірак/Курдистан	25
4.5 Йорданія	26
4.6 Ліван	27
4.7 Малі	28
4.8 Пакистан	29
4.9 Палестина/Газа	30
4.10 Сомалі	31
5. Інструменти і рекомендації для реалізації програм	32
5.1 Моніторинг і оцінка	32
5.2 Комплексні питання	33
5.3 Визначення забезпеченості права володіння при плануванні програм у сфері житла	34
ДОДАТОК 1. Приклад інструментів моніторингу і оцінки	37

Список скорочень

ЦАР	Центральнаафриканська Республіка
ГО	Громадські організації
ГВС	Громадське врегулювання спорів
ЗКРЗ	Звичаєвий комітет з реєстрації землі
ЗЗТ	Звичаєвий земельний траст
ДРК	Демократична Республіка Конго
ДЕКГД	Департамент Європейської Комісії з питань гуманітарної допомоги
ОФГ	Обговорення у фокус групі
ПБ	Продовольча безпека
ГСП	Глобальна система позиціонування
ЖЗ	Житло, земля і майно
ГС	Голова родини
ІКПД	Інформація, консультування і правова допомога
ВПО	Внутрішньо переміщена особа
МФЧХ	Міжнародна Федерація Червоного Хреста і Червоного Півмісяця
НТП	Неформальні тентові поселення
ПГД	Правова громадянська документація
МО	Моніторинг і оцінка
МпВ	Меморандум про взаєморозуміння
НПТ	Непродовольчі товари
НУО	Неурядова організація
НРБ	Норвезька Рада з питань біженців
БП	Безоплатне перебування
УКГВ	Управління ООН з питань координації гуманітарних відносин
УВКПЛ	Управління Верховного Комісара ООН з прав людини
ОПП	Об'єктивні перевірочні показники
ППО	Постраждала від переміщення особа
ЖЛТ	Житло легкого типу
ССМЗ	Аналіз сильних і слабких сторін, можливостей і загроз
ЗУ	Загальні умови
ПРООН	Програма розвитку ООН
УВКБ	Управління Верховного Комісара ООН у справах біженців
БАДОР	Близькосхідне агентство ООН для допомоги палестинським біженцям і організації робіт
ВСГ	Водопотсачання, санітарія і гігієна

Передмова

Останнім часом все більше уваги приділяється включенню питань захисту забезпеченості права володіння в програми гуманітарного реагування, а також гарантування того, що загрози в сфері забезпечення права володіння не заважатимуть постраждалому від конфлікту населенню отримувати доступ до тимчасового житла.

Причини підвищеної уваги до цих питань зрозумілі. Донори і гуманітарні організації зацікавлені в захисті своїх вкладень, в упевненості в тому, що екстрені потреби в житлі покриваються способами, що гарантують стійкість і довгостроковість. Але, що важливіше, бенефіціари потребують саме такого захисту: захисту проти примусових виселень, в забезпеченні того, що обране житло є безпечним, надає захист особистого простору і гідності, і може стати основою для відновлення. Таким чином, програми, які концентруються на забезпеченні права володіння, можуть служити підставою для поліпшення доступу до освіти, медичних послуг і засобів до існування, як при довгострокових житлових рішеннях, так і в процесі переміщення.

Безпека володіння, заснована на праві на належне житло, яке, в свою чергу, бере початок в Універсальній Декларації прав людини 1948 року, - це одна зі складових більш широкого поняття житлових, земельних та майнових прав (ЖЗМП). В рамках Посібника Глобального кластера з питань житла, забезпеченість права володіння і питання ЖЗМП належать до сфери так званих «Регуляторних бар'єрів», яка так само включає в себе, наприклад, норми для споруд, стійких проти стихійних лих, або норми використання комунальних послуг, таких як водопостачання, або норми використання комунальних послуг всередині житла, а також, яка може впливати на право на заселення житла.

Для цілей цього посібника, право володіння визначається як сукупність прав, правил, органів влади та установ, які керують доступом до і контролем над житлом і землею, і ресурсами, що до них відносяться. Іншими словами, право володіння визначає хто може використовувати житло і земельні ресурси, як довго і за яких умов. Забезпеченість права володіння визначається як впевненість в тому, що права людини на житло, землю і власність будуть захищені. Забезпеченість права володіння надає захист від примусового виселення, утисків і інших загроз.

У контексті програм в сфері житла і поселень, ЖЗМП сконцентровані на праві на належне житло, праві на недискримінацію (наприклад, при відборі бенефіціарів), праві на забезпечення володіння і захист від примусового виселення, на захисті найбільш вразливих і ізольованих людей, а також на участі людей, чие житло постраждало від стихії або збройного конфлікту, в процесі прийняття рішень щодо житла. Право на належне житло підкреслює всеосяжну природу самого поняття «житло» і «поселення», і пояснює його неповноту, якщо житло не є безпечним, не відповідає культурним вимогам, не є вільним від бар'єрів, не розташоване в більшій громаді, не має доступу до води і засобів санітарії або інших важливих елементів інфраструктури або послуг.

Міжнародною підставою ЖЗМП і забезпеченості права володіння є низка положень про права людини і принципи, що відносяться до житлових умов людей. Слід пам'ятати, що держави зобов'язані захищати, поважати і виконувати значний перелік ЖЗМП, а також, що в кожній країні рамки для цього можуть мати комплексний характер, об'єднуючи місцеві і національні кодекси, і відноситися до широкого спектра регуляторних інструментів. З огляду на це, гуманітарні організації повинні забезпечити дотримання прав - включаючи ЖЗМП - людей, які постраждали від стихії або конфлікту, а також виступати за їх розвиток і максимально можливий захист на всіх стадіях програм в сфері житла.

Хоча забезпечення права володіння для бенефіціарів програм в сфері житла може бути комплексним питанням, позитивний вплив такого забезпечення може зайти набагато далі буквальных успіхів в сфері житла. З точки зору захисту, важливо

забезпечити право на житло і запобігти експлуатації, але крім того, безпечне житло дозволяє людям вкладати фінанси в свої будинки і зосереджувати зусилля на питаннях за межами базової потреби в житлі.

«Житло - це процес» - так само, як і забезпечення його володіння. Проекти можуть починатися з однієї форми, а далі переростати або замінюватися іншими формами. Такі зміни повинні супроводжуватися інформованістю про можливі зміни в статусі житла, переїзді цільового населення, а також повинні враховувати переваги і проблемні для цільового населення питання. Варто пам'ятати, що в хорошій програмі в сфері житла «не може бути одного рішення, що підходить всім», що стосується так само і питань в сфері забезпечення володіння житлом. Існують способи застосовувати різні підходи в рамках одного проекту, але в такому випадку необхідна комунікація, прозорість і чітке обґрунтування застосування різних підходів до цілей програми.

Етапи визначення відповідних способів забезпечення володіння житлом розрізняються залежно від національного та місцевого контекстів. Хоча цей посібник і надає багато прикладів успішних програм в сфері житла та забезпечення володіння, що виходять з польового досвіду, а також супроводжується документами і прикладами інструментів, він не спрямований на копіювання без адаптації до специфіки контексту, а також без консультацій з усіма зацікавленими сторонами, включаючи цільове населення і місцеві органи влади, які будуть гарантами досягнутих угод.

1. Вступ

У багатьох регіонах і контекстах, де впроваджуються програми в сфері житла, використання і доступ до землі і житла для людей і громад - включаючи постраждалих від переміщення, - має інші особливості і підпорядковується іншим правилам, ніж в Глобальному Західному контексті формальної власності, підтвердженої документами та офіційною реєстрацією.

Незважаючи на це, до сих пір як донори, так і організації, які впроваджують програми в сфері житла, в основному дотримувалися традиційного поняття надання рішень в сфері житла, яке ґрунтується на індивідуальній власності, так як це одна з небагатьох форм власності, забезпечених на достатньому рівні. Це призвело до того, що люди, які не мають права власності, - а найчастіше це найбільш вразливі люди - не мали доступу до рішень в сфері житла.

Цей Довідник є частиною вкладу Норвезької Ради з питань біженців у визначення робочого поняття «забезпечення права володіння житлом в гуманітарному контексті», яке б дало організаціям можливість ефективно реагувати на потреби бенефіціарів при наданні допомоги в сфері житла. Сюди включено як досвід польових місій, так як вони застосовують базові концепції забезпечення права володіння, так і загальну інформацію про контекст для розробки рішень в сфері житла, які б ґрунтувалися на правових реаліях і враховували різноманітність систем забезпечення права володіння, а також форм володіння.

Таким чином, Норвезька Рада з питань біженців підтримує розробку гнучких рішень щодо право володіння, забезпеченого на достатньому рівні, а саме - надає вищий ступінь захисту інтересів бенефіціарів, можливий в окремо взятому контексті.

На одній шальці терезів знаходиться ідеал формального права володіння з високим рівнем забезпеченості офіційними документами. На іншій - термінова потреба бенефіціарів в безпеці, в ситуації, де доступ до офіційних документів ускладнений.

Цей документ являє собою досвід різних операцій у пошуку правильного балансу, використовуючи можливості для бенефіціарів без приватної власності, з особливим наголосом на те, як можна підтвердити і задокументувати володіння за відсутності правил або документів, виданих місцевими органами влади. Більш того, однією з цілей є продовження дослідження можливостей додаткових форм володіння.

1.1 Структура і використання довідника

Глава 2	Надає короткий опис 4 типів систем володіння і 4 форм земельного та житлового володіння.
Глава 3	Розглядає 4 підходи до поняття володіння, які найчастіше використовуються в гуманітарних програмах в сфері житла, три з яких відносяться до формальної системи володіння: використання, оренда і право власності - а четверта описує систему володіння, засновану на звичаї (звичаєва система володіння).
Глава 4	Представляє досвід і моделі з 10 обраних країн, де Норвезька рада у справах біженців реалізує програми у сфері житла та програми у сфері інформації, консультування та правової допомоги, а також надає підтримку бенефіціарам програм в сфері житла або сектору з питань житла в питаннях володіння. На початку глави можна знайти матрицю форм володіння, які використовуються десятима профільними програмами і трьома додатковими.
Глава 5	Містить обговорення використання способів моніторингу і оцінки, а також індикатори оцінки ефективності наданої допомоги в сфері забезпечення прав на житло в довгостроковій перспективі. Крім того, зачіпаються такі важливі питання, як забезпеченість права на житло для жінок, зв'язку між наданням тимчасового житла і отриманням документів, що посвідчують особу, а також важливість забезпеченості права на житло для продовольчої безпеки

¹ Забезпечення володіння житлом при гуманітарній роботі у сфері житла, НРБ-МФЧХ, Липень 2013 (Звіт НРБ і МФЧХ).

2. Огляд поняття “право володіння житлом”

Під поняттям «право володіння житлом» мається на увазі правила, порядок, органи влади та державні установи, які регулюють доступ до і контроль над житлом і землею і пов'язаними з ними ресурсами. Іншими словами, право на володіння визначає, хто може використовувати житлові та земельні ресурси, як довго і за яких обставин.

Забезпечення володіння житлом означає, що права людини на житло, землю і власність будуть забезпечені і захищені. Забезпечення володіння житла дає гарантію від примусового виселення, утисків і інших загроз безпеці.

2.1 Системи права володіння житлом

У багатьох країнах різні системи права володіння (статутна, звичаєва і релігійна) співіснують і можуть перетинатися. Кожна з систем спирається на легітимні органи, які визначають права і вирішують спори. Це поняття відомо як «правовий плюралізм» в земельному праві.

Статутна

► 3.1 - 3.3

Статутна система земельних прав - це система, в якій державне законодавство і установи управляють земельними правами та правами на природні ресурси в рамках державних кордонів. Титульне володіння і оренда є поширеними формами володіння в статутній системі.

Звичаєва

► 3.4

Звичаєва система земельних прав ґрунтується на праві використання землі, яке виходить із звичаєвої практики швидше, ніж з писаного або кодифікованого права. Звичаєва система часто характеризується відсутністю писаних документів і формалізованих реєстрів, значущістю колективної власності та інших колективних прав, а також наявністю особливих процедур відачі землі.

Релігійна

Релігійна система земельних прав регулюється релігійними установами. У деяких контекстах, релігійне право домінує, і релігійні лідери займаються всіма питаннями володіння землі та вирішення спорів. Зокрема, ця ситуація поширюється на країни з Ісламської системою земельних прав.

Змішана

Комбінація двох або більше систем земельного права, включаючи і неформальну або позаправові системи (не визначених або не врегульованих правом), тобто звичаєву і релігійні системи.

2.2 Форми земельного володіння

Приватна

Право володіння належить приватній особі (людина, група людей, підприємство або некомерційна організація) і зазвичай регулюється статутним правом.

Комунальна або колективна

Право володіння належить спільно групі людей, зазвичай на підставі спільного використання, такого як обробка землі, розчищення або право доступу (тобто, кожен член групи може використовувати землю і ресурси групи). Члени ж інших груп можуть бути обмежені в праві використання. Така форма земельного володіння часто зустрічається в звичаєвих системах земельного права)

Відкритого доступу	Особливі права не належать ні індивідуумам, ні групам і ніхто не може бути обмежений у використанні землі. Ліс може бути яскравим прикладом земельних ресурсів з відкритим доступом.
Публічна або державна	Права належать державній установі (державна лікарня або аеропорт) і в деяких випадках - приватним компаніям.

2.3 Форми житлового володіння

Власність	Приватна власність забезпечує її власнику права повного контролю над житлом і землею, включаючи використання, контроль, передачу, що ґрунтується на праві і місцевих постановах, а також на «законному привласненні» і праві державної експропріації.
------------------	---

► 3.1

Використання	Право людей використовувати державну і приватну власність для задоволення їхніх житлових потреб за певних обставин; право на використання може надаватися без орендної плати, обміну іншими цінностями або виконання формальних вимог до оренди.
---------------------	--

► 3.2

Оренда	Форма права на використання житла або землі, яка передбачає додаткові правила і обов'язки. Оренда передбачає право використання житла або землі на певний період, за встановлену вартість, без передачі права власності, на основі письмового або усного договору з приватним або державним власником.
---------------	--

► 3.3

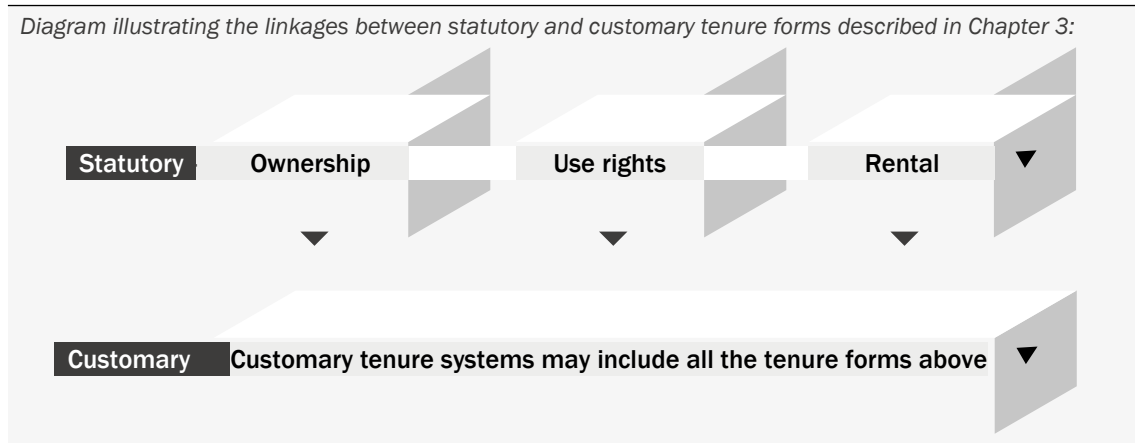
Колективне володіння	Право власності, оренда або використання землі та житла є спільним і контролюється загальною управлінською структурою. Права надаються людям відповідно до правил, встановлених статутною або звичаєвою системою земельного права, за звичаєм групи або місцевим звичаєм. Форми колективного володіння включають в себе:
-----------------------------	--

Житлові кооперативи - засновані групою людей, представляють собою юридичну особу, що діє з метою розвитку і утримання житлового проекту для колективного блага всіх його членів.

Трасти громадських земель (ТГЗ) - організована некомерційна громадська організація, що набуває землю з метою забезпечення доступного житла.

Змішані форми колективного володіння - змішання кооперативів та ТГЗ. Багатоповерхові будівлі належить і управляються кооперативами, а земля під ними належить ТГЗ.

Diagram illustrating the linkages between statutory and customary tenure forms described in Chapter 3:



3. Володіння в гуманітарному контексті у сфері житла

Ця глава поглиблено вивчає підходи до права володіння, які найчастіше використовуються при гуманітарній діяльності в сфері житла. А саме, власність 3.1, використання 3.2, оренду 3.3, і звичаєву систему права володіння 3.4.

Застосування будь-якого виду володіння представлено у формі аналізу ССМЗ¹. В цьому випадку, нашою метою є своєчасне надання належного житла (в екстрених умовах) з забезпеченим правом володіння. Аналіз ССМЗ включає наступні чотири елементи:

Сильні сторони Внутрішні характеристики підходу до права володіння, які підтверджують мету.

Слабкі сторони Внутрішні характеристики підходу, які працюють проти мети.

Можливості Зовнішні фактори, які можуть представляти переваги використання підходу.

Загрози Зовнішні фактори, які можуть нести загрозу проекту при використанні підходу.

Окремо представлені довідники щодо документації для забезпечення права володіння для кожної з чотирьох обраних форм, включаючи невід'ємні умови, які слід включати в письмові угоди.

Пошук найбільш підходящого підходу буде залежати від існуючих правових рамок, особливостей переміщення, умов володіння житлом бенефіціарів, а також від доступного житлового фонду. Однак, можна визначити деякі загальні тенденції, ґрунтуючись на досвіді Програм з Глави 4. Звичаєва система права володіння частіше вступала в роль для надання довгострокових рішень людям, які повертаються на місця свого походження, в той час як програми, орієнтовані на ВПО, частіше робили вибір в сторону статутних рішень.

	Переміщення	Довгострокове рішення
Статутна система	Ірак/Курдистан ► 4.4 використання Йорданія ► 4.5 оренда Ліван ► 4.6 використання Палестина/Газа ► 4.9 власність/ використання/оренда	Статутне право володіння не в умовах переміщення - стійкий і документований підхід. Він не був обраний для включення в цей Довідник, але ви зможете знайти відповідну інформацію в розділах 3.1 Власність і в переліку в Главі 5.3.
Звичаєва система	Малі ► 4.7 оренда Звичаєва система володіння часто унікальна для місця і суспільства, в якому вона застосовується, ґрунтуючись на традиції і досвіді використання. У ситуації переміщення статутні підходи проявили себе як більш ефективні способи забезпечення права володіння.	Афганістан ► 4.1 власність ЦАР ► 4.2 використання ДРК ► 4.3 використання Малі ► 4.7 використання/оренда Пакистан ► 4.8 власність/використання Сомалі ► 4.10 власність/використання

¹ Аналіз ССМЗ (сильні і слабкі сторони, можливості і загрози) це система визначення і аналізу зовнішніх і внутрішніх чинників, які можуть вплинути на результативність проект, продукт або ініціативу.

Программні методи для обраних підходів

Власність

Ірак/Курдистан ► 4.4 Йорданія ► 4.5 Ліван ► 4.6

► 3.1

- Допомога бенефіціарам у відновленні втрачених документів на право власності.
- Контракти з власниками приватної власності для надання тимчасового житла для ППО.

Використання

Ліван ► 4.6

► 3.2

- Грошові гранти власникам приватної власності для поліпшення умов проживання до рівня стандартів / добудови, за умови обов'язкового надання житла біженцям у формі права використання, обмеженого за часом, але без внесення орендної плати
- Переговори і документарна допомога фінансово спроможним бенефіціарам (біженцям) для продовження права використання після завершення програми допомоги

Ірак/Курдистан ► 4.4

- Підрядники, які фінансуються НРБ, поліпшили умови проживання у приватній власності до рівня стандартів, на умовах надання можливості використання цього житла для ВПО без орендної плати на обмежений період часу, без укладення додаткової угоди про право використання.

Оренда

Йорданія ► 4.5

► 3.3

- Грошові гранти власникам приватної власності для поліпшення умов проживання до рівня стандартів / добудови, за умови обов'язкового надання житла біженцям у формі обмеженої за часом оренди.
- Переговори і документарна допомога фінансово спроможним бенефіціарам (біженцям) для продовження умов оренди після завершення програми надання допомоги.
- Розвиток потенціалу гуманітарного сектора і сектора в сфері житла щодо посібника про договори оренди

Ірак/Курдистан ► 4.4

- Підрядники, які фінансуються НРБ, поліпшили умови проживання у приватній власності до рівня стандартів, на умові надання можливостей використання цього житла для біженців, які оплачують орендну плату без укладення додаткової угоди про оренду

Звичайна система

Малі ► 4.7

► 3.4

- Грошова допомога на оренду для ВПО, а також діяльність у сфері інформації, консультування та правової допомоги в сфері прав людини, що проживає у житлі, і у сфері усного «договору оренди» - права використання.

ЦАР ► 4.2 ДРК ► 4.3 Малі ► 4.7

- Допомога людям, які повернулися в місце свого походження, з доступом до землі з метою відбудови/реабілітації будинків, із запевненням прав громади на володіння і з видачею звичайних сертифікатів.

Сомалі ► 4.10

- Тимчасове житло з обмеженим часовими рамками сертифікатом на право використання в поселеннях для ВПЛ або місцевої інтеграції.

Афганістан ► 4.1 Пакистан ► 4.8

- Основне (1-2 кімнати) житло для людей, які повернулися в місце свого походження, з доступом до землі, засноване на місцевому документі про право володіння.

3.1 Власність

Це рішення актуально для країн, в яких немає контексту переміщення або мова йде про повернення, а важливою складовою діяльності є отримання нових правовстановлюючих документів на власність, якщо вони були втрачені. Також, це рішення актуально для ситуацій переміщення, коли досягається домовленість з приватними власниками про надання житла ППО. Детальніше, в профайлах по країнам 4.4 Ірак / Курдистан, 4.5 Йорданія і 4.6 Ліван.

Повноправна власність надає власнику повний контроль над житлом і землею з безстроковим правом використання, контролю і передачі, при врахуванні законодавства та місцевих постанов, а також протиставного володіння і права державної експропріації.

Контекстуальна застосовність: статутна система володіння і формальний уряд, судові та адміністративні установи адекватно функціонують, існує реєстр землі, доступна документація про приватне земельне і житлове володіння, а також інформація про можливість приватної земельної власності, як, наприклад, в системах, де уряд володіє всією землею або доступом до ресурсів, включаючи мінеральні ресурси і т.д.

Аналіз ССМЗ

Сильні сторони

- ▶ Надає високий рівень забезпеченості права володіння на необмежений проміжок часу при повному контролі над власністю і землею, відповідно до місцевих норм і постанов; доступні засоби судового захисту.
- ▶ Може бути заставним засобом для отримання кредиту.

Слабкі сторони

- ▶ Вимагає формальної документації і функціонування адміністративного і судового процесів для забезпечення безпеки права володіння; в разі збройного конфлікту або стихійного лиха, формальний реєстр може бути втрачено або зруйновано, а документи можуть бути втрачені людьми; процеси документації та підтвердження права, а також вирішення спорів може бути витратним в матеріальному і часовому сенсах.
- ▶ Вартість отримання власності може бути високою; отримання вимагає достатнього рівня фінансового забезпечення для придбання землі або житла, або фінансової системи, яка б дозволила отримувати кредит на прийнятних умовах, щоб сім'я мала можливість виплати кредиту з часом.
- ▶ Власність може бути конфіскована і люди, що проживають в такій власності, залишаться без житла, втративши всі виплачені за власність гроші, якщо тільки їм не буде виплачена необхідна компенсація.
- ▶ Може призвести до необхідності власнику виплачувати податок на власність або інші обов'язкові виплати.
- ▶ Власник зобов'язаний нести повну відповідальність за утримання своєї власності.
- ▶ Покладає серйозну відповідальність на установи в сфері управління землею, які відповідають за облік, реєстрацію та виділення права власності.
- ▶ Якщо власність може реєструватися тільки на ім'я чоловіка, а не на сім'ю в цілому, то це може призвести до втрати житла для жіночої половини сім'ї в разі загибелі чоловіка або в разі розлучення.

Можливо сті

- ▶ Повні права і контроль над власністю дають можливість використовувати як землю, так і житло для отримання доходу, збільшення вартості і забезпечення безпеки сім'ї шляхом передачі землі як спадщини.
- ▶ Забезпечення володіння власності для жінок через спільні форми власності підвищує рівень захисту жінок і їх сім'ї.

Загрози

- ▶ Вартість власності може як падати, так і зростати, що може призвести до знецінення капіталу.

Зверніться до переліку дій в главі 5.3 для визначення ситуації з правом володіння серед бенефіціарів і для отримання необхідної документації.

Документи для забезпечення права володіння

Свідоцтво про реєстрацію права власності / Акт про вчинення угоди (передача/ продаж власності)

- В цілому, свідоцтво про реєстрацію права власності - це документ, виданий формальною установою у сфері земельної реєстрації / ведення кадастру, яка займається адмініструванням землі, як доказ власності. Такі установи займаються утриманням постійного реєстру землі.
- Формальні вимоги до реєстрації землі та отримання офіційних документів про власність визначаються законами та звичаями місця розташування житла / землі, включаючи форму, зміст, оплату та інші вимоги.
- Акти про вчинення угоди підтверджують передачу приватної власності від праводавця (продавець) до правонабувача (покупець).

Далі представлені приклади елементів, необхідних для включення в документацію, що підтверджує право власності:

ХТО?

Свідоцтво має визначати людину, якій належить власність; акт про передачу права власності повинен визначати праводавця і правонабувача. В ідеалі, як чоловік так і жінка повинні бути названі в документах, що підтверджують власність.

ЩО?

Детальний опис власності, включаючи її межі, геолокацію, назву вулиці і номер будинку, реєстраційний номер у кадастрі (якщо є), схематичне креслення, розташування будівель / житла.

ВАРТІСТЬ

Може включатися вартість власності.

ЯКІ ПРАВИЛА?

Свідоцтво має визначати будь-які обмеження в праві власності або права / домагання третіх осіб, такі як іпотека, арешт майна, сервітут, право проходу і проїзду і т.д.
Залежно від місцевих правил, свідоцтво може включати інформацію про податки.

СТРОКИ

Свідоцтво / реєстрація землі визначає дату вступу в силу права власності.

Варіанти права володіння для бенефіціарів програм в сфері житла, які стосуються приватної власності, такі:

Первісна індивідуальна або колективна власність	НРБ зазвичай не займається створенням нових документів для формального підтвердження права власності. Відділ з питань житла і ІКПД визначають які офіційні документи підтверджують право власності та як і де їх отримати.
Відновлення або підтвердження індивідуальної або колективної власності	Відновлення володіння / переїзд нинішніх мешканців: які механізми вирішення спорів? Отримання документів для визначення домагання / свідоцтва про право власності? Чи реалістично це в конкретному контексті і часових рамках? З огляду на ризик подальшого переміщення.
Використання при наявності дозволу власника	Визначити власників і їх готовність відповідати формальним вимогам права використання або підписати договір оренди (дивись параграф 3.2 і 3.3). Скільки часу необхідно для виконання вимог. Чи реалістично це, виходячи з контексту, бюджету і тимчасових рамок?
Використання без наявності дозволу власника	Якщо порожня власність без власників доступна або вже зайнята цільовим населенням (самостійно або з дозволу органів влади): визначити чи визнає законодавство "протиставне володіння" і які до нього вимоги.

3.2 Право на використання

Право людей на використання публічної чи приватної власності для задоволення своїх житлових потреб на певних умовах; право на використання може існувати без оплати оренди або обміном іншими цінностями, а також без задоволення формальних вимог до оренди.

Контекстуальна застосовність: формальні вимоги до оренди не можуть бути задоволені з причин логістики, вартості або з іншої практичної причини.

Аналіз ССМЗ

Сильні сторони

- ▶ Визначення / визнання конкретних прав і обов'язків з договором або без нього може бути засобом забезпечення права володіння.
- ▶ Може поліпшити рівень забезпечення права володіння на певний проміжок часу (який може бути продовжений) для того, щоб відповідати викликам, що виникли внаслідок переміщення або іншої необхідності.
- ▶ Залежно від того, чи вважаються договори про право використання юридично зобов'язуючими в рамках національної правової системи, сприйняття рівня забезпеченості права володіння з договором або без нього, при відповідності всім правовим вимогам, зростає.

Слабкі сторони

- ▶ Забезпечення права володіння обмежене часом і умовами.
- ▶ Договори про безорендне право використання, які є частиною моделі в Лівані, при поліпшенні умов приватної власності, не призвели до активних дій, не дивлячись на зусилля НРБ.
- ▶ Використання договору виключно між НРБ і власником, як у випадку з Іракської моделлю житла для ВПО, призводить до ризику зниження рівня забезпеченості права володіння, оскільки ВПО не укладає ніякого договору з власником житла, в якому проживає.
- ▶ Підвищення показників примусового виселення, як в Ліванській моделі безорендного використання, так і при поліпшенні умов приватної власності для ВПО, що вже проживають в власності, або вимога оплати оренди через втрату власником житла джерела доходу.
- ▶ Якщо власність може реєструватися тільки на ім'я чоловіка, а не на сім'ю в цілому, то це може привести до втрати житла для жіночої половини сім'ї в разі загибелі чоловіка або в разі розлучення.

Можливо сті

- ▶ Гнучкість цього способу може підвищити бажання власників житла надати такий спосіб забезпечення права володіння і розширити кількість проживаючих у власності / тіх, хто володіє власністю, які могли б брати участь в таких домовленостях, в тому числі і ті, у кого бракує повного комплексу документації про право власності.
- ▶ Включення жінок в документацію може захистити їх від примусового виселення і знизити ризики опинитися бездомним в разі розлучення в сім'ї.

Загрози

- ▶ Рамкові договори в Лівані підкреслили, що якщо нічого не відшкодовується в обмін на житло (не дивлячись на зусилля НРБ), це може призвести до падіння рівня забезпеченості володіння.
- ▶ Нестача документів, що підтверджують право володіння, в разі ВПО в Іракській моделі, може призвести до ризиків падіння рівня забезпеченості володіння.

Договори про право використання застосовні до програм в сфері житла, в яких:

- ▶ Інвестуються фінанси в приватну власність в обмін на житло на безарендних умовах або
- ▶ Відсутні формальні правові умови для договорів про оренду

Договори про право використання між власником і особою, що має намір використовувати власність, надають право користування житлом, або землею за умов дотримання конкретних вимог і обмежень в обмін на певні цінності, найчастіше - гроші. Договори можуть бути усними та письмовими. Місцеві законодавчі акти і звичаї можуть визначати чи вступить договір в силу і можливість його примусового виконання.

Документи для забезпечення права володіння

Договори про право використання

Далі представлені приклади елементів, які слід включати в договори про право використання з метою забезпечення права володіння сторін і щоб уникнути непорозумінь / суперечок:

ХТО? Договір повинен включати сторони, що ним пов'язані.

В ідеалі, для забезпечення володіння всіх членів сім'ї / групи бенефіціарів, всі члени сім'ї (включаючи жінок і дітей) повинні бути названі (в тому числі діти в утробі матері і усиновлені діти). Як мінімальний стандарт, в документі слід вказувати імена хоча б чоловіків і жінок.

ЩО? Конкретне визначення ділянки/землі.

Наприклад, адреса вулиці та номер будинку, опис ділянки, геолокація, кордони і межі.

ВАРТІСТЬ Чи є оплата за використання обов'язковою за місцевими звичаями / законам?

Якщо оплата обов'язкова, чи є обмеження у відповідності з місцевими звичаями або законами щодо типу оплати (готівка, загальна сума, майнова форма, відсоток урожаю і т.д.) і щодо суми (наприклад, ринкова вартість або символічна вартість)?

ЯКІ ПРАВИЛА? Договір повинен визначати права і обов'язки сторін, такі як:

Для житла:

- Право власника входити і перевіряти житло, включаючи час, попередження і т.д., що перетинається з правом мешканця на захист від втручання в особисте життя.
- Чи дозволені мешканцеві субвикористання, перебудова, прийняття гостей (обмежене за часом для відмінності між фактично додатковими мешканцями), розміщення домашніх тварин, підприємницька діяльність на території з дозволу домовласника або без нього.
- Визначити відповідальність за оплату комунальних послуг, а також типи і вартість ремонту.
- Відповідальність господаря за умови власності на момент її передачі.
- Відповідальність мешканця за завдані збитки і за підтримку умов після передачі.
- Визначити доступ до / право на використання загальних ділянок або споруд.
- Якщо передбачена оплата, необхідно визначити дату і періоди в які оплата буде проводитися, а також її форму (загальна сума, майнова форма, місячна оплата).
- Пеня за порушення умов договору.
- Умови або події, які дають можливість припинення договору як власнику, так і мешканцеві.
- Способи вирішення спорів між власником і мешканцем.

Для землі:

Визначити різні обмеження щодо видів діяльності на землі і з її ресурсами, наприклад вирощування тільки певного врожаю, вирощування їжі тільки для особистого вживання, заборона на перегороджування джерел води, заборона на спилування дерев і т.д.

ЯК НАДОВГО? Термін може бути фіксованим, періодичним чи необмеженим

- Фіксований термін: визначається дата початку і кінця, а також тривалість дії договору;
- Періодичний: наприклад, від місяця до місяця.
- Безстрокове володіння: триває до тих пір, доки сторони того бажають (може припинятися будь-якою стороною без пені).
- Відновлюване володіння: визначаються умови для поновлення договору.

3.3 Оренда

Оренда надає право використання житла і землі на певний термін на умовах встановленої грошової вартості або обміну іншими цінностями, без передачі права власності, на підставі письмового або усного договору з приватним або публічним власником. Право використання може бути обмежено кількістю людей (наприклад, тільки близькі родичі) або певними цілями (наприклад, проживання або обробка землі для самозабезпечення).

В контексті житла, як виду гуманітарної допомоги, ця форма володіння найчастіше доступна в міській місцевості. Формальні вимоги до оренди визначає законодавство і звичай місця розташування власності, в тому числі вимоги до форми і змісту договору, а також можливість реєстрації такого договору без участі органів влади.

Аналіз ССМЗ

Сильні сторони

- ▶ Високий рівень забезпеченості права володіння за умови наявності правового чи соціального зобов'язуючого договору і за умови, що доступні засоби правового захисту.
- ▶ Варіант для людей, які не можуть дозволити собі придбання житла або для тих, хто часто переміщається.
- ▶ Забезпечує приплив доходу приймаючому населенню.
- ▶ Інвестиції до приймаючого населення допомагають вибудувати довіру, оскільки населення отримує вигоду від допомоги ППО.
- ▶ При поєднанні з поліпшенням житлових умов в житлі, доступному для оренди, використання існуючого житла дозволяє досить швидко виконати програму з надання житла для ППО.
- ▶ Процес обговорення, переговори, визнання прав і обов'язків є ключовим у сприйнятті і виконанні умов для забезпечення права володіння.

Слабкі сторони

- ▶ Вимагає правового підтвердження.
- ▶ Пропозиція на ринку оренди може бути недостатньою для задоволення попиту.
- ▶ Коли орендна плата покривається донором обмежений час (в тому числі, і коли житло надається в обмін на поліпшення житлових умов), після закінчення терміну надання допомоги ППО можуть знову залишитися без житла, особливо в умовах тривалого конфлікту.
- ▶ Вимагає довгострокового бюджету для проекту, з обмеженими термінами надання допомоги або кількістю одержувачів допомоги, що може призвести до того, що бенефіціари залишаться без житла, при відсутності довгострокових рішень.
- ▶ Відсутні гарантії того, що збільшення кількості житла, доступного для оренди, зробить доступним це житло для ППО.
- ▶ Якщо в договорах вказується, що не потрібно ніякого відшкодування в обмін на надане житло (не дивлячись на витрати по поліпшенню житлових умов), це може призвести до падіння рівня забезпеченості володіння.
- ▶ Якщо власність може реєструватися тільки на ім'я чоловіка, а не на сім'ю в цілому, то це може привести до втрати житла для жіночої половини сім'ї в разі загибелі чоловіка або в разі розлучення.

Можливості

- ▶ За умови наявності незавершеного або частково завершеного будівництва, програми в сфері житла, які надають фінансування власникам на завершення будівництва або поліпшення житлових умов, можуть збільшувати доступний для оренди житловий фонд.
- ▶ Інвестиції в поліпшенні житлових умов можуть надаватися в обмін на обмежене за термінами проживання ППО без оплати оренди, що може дати ППО час стабілізувати своє становище.
- ▶ За умови тривалого переміщення і наявності коштів для оренди житла, бенефіціари можуть домовитися про оренду в будівлях, де були проведені ремонти по поліпшенню житлового умов.
- ▶ У ситуаціях, коли ППО проживають в будинках, які не відповідають житловим стандартам, існує можливість поліпшення житлових умов, а також підвищення рівня забезпеченості володіння шляхом консультування, надання правової допомоги або допомоги з договорами про оренду.
- ▶ Включення жінок в документацію може захистити їх від примусового виселення і знизити ризики опинитися бездомним в разі розлучення в сім'ї.

Загрози

- ▶ Якщо переміщення затягнеться або приплив переселенців збільшиться, можливість надання житла для оренди - в тому числі і при збільшенні доступного для оренди житлового фонду - вичерпається, а вартість оренди зростає разом з ростом ринкового тиску за умови підвищення попиту.

Документи для забезпечення права володіння

Договори про оренду

В цілому, договір про оренду це юридично забезпечений договір між двома сторонами:

- Орендодавцем (господарем власності): правовий власник землі або житла;
- Орендарем (наймачем власності): людина, яка отримує право на використання власності, зазвичай за грошову плату.

Далі представлені приклади елементів, які слід включати в договори про оренду з метою забезпечення права володіння сторін і щоб уникнути непорозумінь / суперечок. Конкретні умови контексту і програми також повинні бути відображені.

ХТО? Договір повинен визначити всіх орендодавців і орендарів, пов'язаних ним.

В ідеалі, для забезпечення володіння всіх членів сім'ї / групи бенефіціарів, всі члени сім'ї (включаючи жінок і дітей) повинні бути названі (в тому числі діти в утробі матері і усиновлені діти). Як мінімальний стандарт, в документі слід вказувати імена хоча б чоловіки і жінки.

ЩО? Опис власності (якого детальніше).

Визначити контекст орендованої власності / землі, наприклад, адреса, ділянка, геолокація, кордони і межі.

ВАРТІСТЬ Чи є оплата за використання обов'язковою за місцевими звичаями / законам?

Якщо оплата необхідна, вартість оренди і час її передачі повинні бути визначені, також як і вимоги щодо повідомлення про отримання з боку орендодавця. Чи існують обмеження у відповідності до місцевих звичаїв або законів щодо форми (готівка, загальна сума, майнова форма, оплата третіми особами, такими як донори) та розміру оплати (ринкова вартість або символічна вартість)?

ЯКІ ПРАВИЛА? Договір повинен визначати права і обов'язки сторін, а також обмеження як для орендаря, так і для орендодавця:

- Право власника заходити і перевіряти житло, включаючи час, попередження і т.д., що перетинається з правом мешканця на захист від втручання в особисте життя.
- Чи дозволені мешканцеві субвикористання, перебудова, прийняття гостей (обмежене за часом для відмінності між фактично додатковими мешканцями), розміщення домашніх тварин, підприємницька діяльність на території з дозволу домовласника або без нього.
- Визначити відповідальність за оплату комунальних послуг, а також типи і вартість ремонту.
- Відповідальність господаря за умови власності на момент її передачі; відповідальність мешканця за завдані збитки і за підтримку умов після передачі.
- Визначити доступ до / право на використання загальних ділянок або споруд.
- Якщо передбачена оплата, необхідно визначити дату і період в який оплата буде проводитися, а також умови підтвердження отримання оплати орендодавцем.
- Умови або події, які надають можливість припинення договору як орендодавцю, так і орендарю (несплата або збиток), також як і період сповіщення.
- Якщо у відповідності з законом або звичаями необхідна реєстрація договору про оренду, необхідно визначити хто буде відповідальним за таку реєстрацію і хто буде оплачувати її вартість. Пеня за порушення умов договору, способи вирішення спорів між орендодавцем і орендарем.

ЯК НАДОВГО? Термін може бути фіксованим, періодичним або необмеженим

- Фіксований термін: визначається дата початку і кінця, а також тривалість дії договору;
- Періодичний: наприклад, від місяця до місяця.
- Безстрокове володіння: триває до тих пір, доки сторони того бажають (може припинятися будь-якою стороною без пені).
- Відновлюване володіння: визначаються умови для поновлення договору.

3.4 Звичаєва система володіння

Звичаєва система володіння землею походить від таких форм управління як громада, етнічна група або сім'я. Рішення щодо розподілу землі, використання і передачі прав на неї являються відповідальністю управителів (як правило старші чоловіки), а правила часто приймають форму обговорюваної взаємодії між членами громади і лідерами. Спори вирішуються шляхом переговорів, посередництва або арбітражу. Права жінок на землю часто, але не завжди, є частиною прав сім'ї або громади.

У багатьох країнах, найчастіше в Африці, звичаєва система володіння визнається і на статутному рівні. В інших випадках, звичаєві права можуть не визнаватися законодавством, але користуватися значним соціальним визнанням (наприклад, в Ліберії). Звичаєва система володіння часто включає в себе різні форми прав громади на землю, на скотарство, на доступ до ресурсів і право використання. Звичаєва система володіння може містити в собі категорії права володіння, схожі на відповідні категорії статутної системи, наприклад, право використання, оренда, право успадкування і т.д.

Контекстуальна застосовність: застосовна в контекстах звичайної правової системи або при плюралізмі правових систем, в разі, коли державні установи або слабкі, або взагалі відсутні, а органи звичаєвої влади де-факто приймають рішення і врегульовують суперечки.

Аналіз ССМЗ

Сильні сторони

- У випадках, коли державні установи і правила відсутні, неефективні, витратні за часом або дорого, звичаєва система володіння може бути менш витратною, заощаджувати час і легше управлятися.
- У багатьох регіонах місцеве населення, включаючи ППО, знайоме з процесом прийняття рішень відповідно до звичаєвих правил і з органами, які приймають ці рішення.
- Може розглядатися як спосіб підтримки соціальної згуртованості.

Слабкі сторони

- Слабке управління звичаєвою системою може призводити до ослаблення законності і приведення в силу.
- Часто не існує ніяких писаних правил і процедур для визначення або документування прав володіння, що підвищує ризик довільних рішень. А процес підтвердження громадськістю досить складний і займає багато часу.
- Права більш вразливих груп можуть бути захищені не в повному обсязі.
- Часте явище може бути незахищеність права володіння жінок, оскільки традиційні правила і процес прийняття рішень часто ставить в невідповідне становище права жінок в сім'ї або серед членів сім'ї, що призводить до значного ризику примусового виселення жінок або інших способів позбавлення житла, у разі смерті чоловіка або появи нової дружини в полігамних сім'ях і т.д.
- В результаті конфлікту, звичаєва система володіння може бути ослаблена, іноді критично. Знання про неї може бути втрачено з вбивством традиційних лідерів, їх переміщенням, втратою визнання або законності. Крім того, природні способи позначення власності можуть бути втрачені або пошкоджені при конфлікті.

Можливо сті

- Можливо розвивати потенціал громад або лідерів для стандартизації документів звичаєвої власності або інших звичаєвих прав, а також правила, які регулюють прийняття рішень, для забезпечення права володіння, в тому числі і поліпшення забезпечення права володіння жінок.
- Можна ввести нові звичаї у сфері документації володіння в тих випадках, де така документація раніше не використовувалася, і поліпшити (стандартизувати) документацію у випадках, де вона вже використовується.

Загрози

- Стійкість і можливість примусового здійснення прав володіння поза проектами у сфері житла не підтверджена і неточна.

Документи для забезпечення права володіння

Традиційні сертифікати / Договір про виділення землі

Далі представлені приклади елементів, які слід включати в звичаєві договори про право використання з метою забезпечення права володіння сторін і щоб уникнути непорозумінь / суперечок. Конкретні цілі документа, контекст і умови програми також повинні бути відображені в документі. Також, необхідно прикріплювати будь-які інші документи, які є у ППО, і які надають докази прав, описаних у сертифікаті, в тому числі і використання цих прав протягом тривалого проміжку часу.

ХТО? Назвати імена та іншу інформацію про всі, хто пов'язаний умовами договору.

Традиційний сертифікат:

- Визначити орган влади / особу / установу, яка видає сертифікат (з офіційним підписом / печаткою).
- Визначити поіменно і за допомогою інших деталей (посвідчення особи, дата народження, по батькові) особу або осіб, яким видається сертифікат, включаючи чоловіків і жінок, які є главами родини з їхніми підписами / відбитками пальців.
- Якщо видається згода сусідів, то необхідно перерахувати поіменно і за допомогою інших деталей кожного сусіда, який схвалив видачу сертифіката з їх підписами / відбитками пальців.

Традиційний договір про виділення землі (дарування землі звичаєвим володільцем):

- Визначити поіменно і за допомогою інших деталей дарувальника звичаєвих прав на землю.
- Визначити звичаєвий орган влади, який отримує землю в дар.

ЩО? Описання власності (якомога детальніше).

Адреса, схема ділянки, геолокація, межі і кордони, кадастровий номер, орієнтири.

ВАРТІСТЬ Чи є оплата за використання обов'язковою за місцевими звичаями / законом?

Якщо оплата обов'язкова, чи є обмеження у відповідності з місцевими звичаями або законами щодо типу оплати або суми.

ЯКІ ПРАВИЛА?

Традиційний сертифікат:

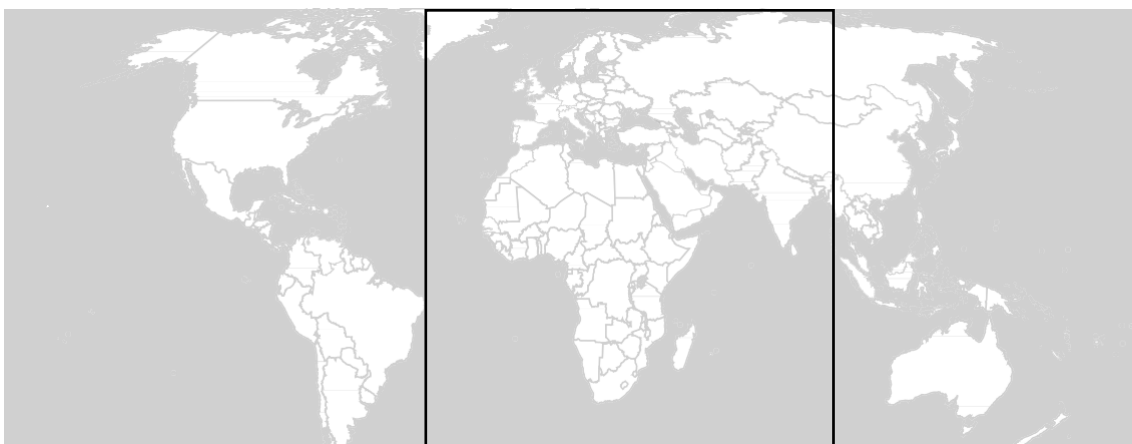
- Визначити природу прав, що надаються власнику сертифіката, включаючи певні обмеження (використання / тривалість) у виконанні цих прав.
- Визначити обов'язки, які необхідно виконувати, для користування правами (податки, щорічне поновлення сертифіката для підтвердження довгостроковості використання, заборона на перегороджування джерел води, заборона на спилування дерев).

Традиційний договір про виділення землі:

- Визначити мету дарування та права, які ППО можуть мати на землю і на житло / матеріали, також як і обмеження на права.
- Права і обов'язки, які зберігаються за дарувальником протягом періоду дарування (якщо є такі), такі як зобов'язання не спілкуватися з ППО протягом періоду дарування, не стягувати плату, оренду.
- Як вирішуються суперечки.

ЯК НАДОВГО? Документ має включати:

- Дату видачі документа.
- Інформацію про те, чи надаються права на невизначений період або вони обмежені за часом.
- Для прав і документів, обмежених у часі: дату закінчення терміну виконання прав і дії договору, в тому числі і умови припинення дії договору, можливість його відновлення.



4. Профайли програм по країнам

Наступна глава представляє інформацію про те, як права володіння документувалися в контексті гуманітарного реагування в сфері житла НРБ в 10 різних країнах.

Короткий огляд кожної з країн включає в себе опис правової системи країни, описує програму в сфері житла, в тому числі контекст, бенефіціарів і форми володіння. Огляд включає поєднання довгострокових рішень і надання термінової допомоги з житлом при переміщенні, як в міському, так і в сільському контекстах.

		Афганістан ▶ 4.1 ЦАР ▶ 4.2 ДРК ▶ 4.3 Ірак/Курдистан ▶ 4.4 Йорданія ▶ 4.5 Ліван ▶ 4.6 Малі ▶ 4.7 Пакистан ▶ 4.8 Палестина/Газа ▶ 4.9 Сомалі ▶ 4.10									
Контекст	Міський		•		•	•	•	•		•	•
	Сільський	•	•	•				•	•		•
Бенефіціари	Біженці				•	•	•				
	ВПО				•			•		•	•
	Репатріанти	•	•	•				•	•		•
Система	Статутна				×	×	×	×		×	
	Звичаєва	×	×	×				×	×		×
Форма земельного володіння	Приватна				S,I	S,I	S,I	I,F		S,I	S,I
	Комунальна	×	×	×	I			I,F	×	I	S,I
	Відкритий доступ										
	Державна				I						S,I
	Власність	S,I			I			S,I		S,I	×
Форма жилищного володіння	Використання	×	×		S,I		×	S,I	×	S,I	×
	Оренда				S,I	S,I	I	S,I		S,I	×
	Колективна				I					I	
Сторінка		22	23	24	25	26	27	28	29	30	31

×

НРБ

S

Сектор у сфері житла

I

ІКПД

F

Сектор у сфері продовольчої безпеки

4.1 Афганістан

Змішана правова система романо-германського, традиційного і Ісламського права

Контекст: місто сільська місцевість

Бенефіціари: біженці ВПО репатріанти

Допомога в сфері житла в основному надавалася репатріантам в сільській місцевості

Форма володіння: звичаєва

власність використання

Допомога в сфері житла в основному надавалася репатріантам в сільській місцевості

Реагування у сфері житла: А – Сторона договору відновлює 2-кімнатне житло

► У початковій програмі, НРБ наймав контрагентів для спорудження 2-кімнатного житла для репатріантів.

Реагування у сфері житла: В – Грошова допомога для репатріантів на матеріали і оплату праці з ремонту відновленню базового житла

- Модель перетворилася з прямої імплементації з контрагентом в квазі-ринкову модель з бенефіціаром або власником в її центрі.
- Допомога надавалася тільки репатріантам, які могли довести звичаєву форму власності на житло.
- Передбачає умовну грошову допомогу частковими платежами бенефіціарам на матеріали і оплату праці.
- Розмір наданого житла залежав від можливості бенефіціарів поєднувати допомогу НРБ з їх власними ресурсами

2 сценарії, в залежності від можливостей бенефіціарів:

- Для бенефіціарів, які можуть надати непрофесійну працю і оплатити 30-40% матеріалів, допомога надавалася у вигляді відбудови або реконструкції двокімнатного житла. Така програма була первинним реагуванням НРБ і більшість бенефіціарів підпадали під цю категорію.
- Для тих, у кого немає можливості внести стільки грошей або для тих, у кого маленькі земельні ділянки, НРБ надав грошову допомогу, достатню для роботи над однокімнатним житлом.

Як документувалось право володіння:

Програма в сфері житла покладалася на звичаєві угоди про право володіння, які були різними в кожному польовому офісі.

Комплексні питання:

Виходячи з місцевих традицій, договори з НРБ про надання допомоги в сфері житла, доставки матеріалів і грошових переказів для допомоги в сфері житла підписуються найчастіше (якщо не завжди) виключно з чоловіками, чоловіками або іншими родичами чоловічої статі, як з представниками родини або главами сім'ї. НРБ повідомляє що це «неприйнятно з культурної точки зору» навіть вписувати жінок в договори, а документи, які надають права жінкам, чоловіки вважають «незаконними». НРБ вважає, що такий підхід робить жінок уразливими до позбавлення прав володіння з боку чоловіка.



4.2 Центральнаафриканська Республіка

В ЦАР діє система романо-германського права, заснована на французькій моделі, але формальне право і закони не діють з практичних причин, тому переважає практика звичаєвого права.

Контекст: місто сільська місцевість

Бенефіціари: біженці ВПО репатріанти

Більшість одержувачів допомоги - репатріанти, чиє житло було зруйновано.

Форми володіння: звичаєва використання

Реагування в сфері житла: Матеріали для репатріантів для реконструкції їх житла

- Програма в сфері житла надавала матеріали для репатріантів для відбудови або реабілітації їх зруйнованого або пошкодженого житла через місцеві механізми.
- Доступ до землі був початковою умовою для отримання допомоги в сфері житла.

Як документувалось право володіння:

Громадське підтвердження процесу володіння і документування (Attestation de témoignage)

- Оскільки лише незначна кількість бенефіціарів володіла офіційними документами про право власності, і оскільки отримання таких документів є витратним в аспекті часу і грошей, ІКПЖ розробила процес громадських консультацій, включаючи «сертифікат про засвідчення», заснований на офіційних формах, які видаються землеуправлінськими установами.
- ІКПД, разом з кластером в сфері житла (у міських районах і Бангі), і з імплементаційними партнерами (в сільській місцевості) консультувалися з членами громад, сусідами і главами районів або сіл (близько 8-10 чоловік для одного бенефіціара), чиї відповіді були ключовими в забезпеченні права володіння.
- Шляхом консультацій щодо кожного бенефіціара, ІКПД (або імплементаційний партнер) отримували підтвердження про те, що бенефіціар раніше використовував або проживав на території, що по ній відсутні суперечки і що опитувані згодні на його повернення.
- Сертифікат підписувався всіма опитаними людьми і бенефіціаром, а свідки надавали письмове підтвердження про проведені консультації і про підтвердження володіння.
- Відділ з питань житла надає копії підписаного фінального документу бенефіціару, місцевим органам влади та громадським лідерам.
- І включає в сертифікат GPS координати певної власності.
- Перераховує документи, що підтверджують право володіння бенефіціара, копії яких можуть додаватися в підтримку права володіння.
- Сертифікат видається на ім'я голови родини.

Комплексні питання:

Зустрічається певний спротив від місцевого персоналу НРБ, інших організацій, що надають гуманітарну допомогу або допомогу в сфері житла, а також імплементаційних партнерів, які реалізують проекти в сільській місцевості, щодо підвищення рівня забезпеченості права володіння жінок. Персонал надав приклад, коли пропозиція НРБ до кластера з питань житла про внесення імен жінок або дружин в процес суспільного підтвердження власності або права володіння була зустрінута з насмішкою представниками міжнародних та національних організацій. Відділ з питань житла не робив ніяких дій в процесі реалізації проектів з метою забезпечити доступу жінок до власності або права володіння, включаючи проблеми полігамних сімей.



4.3 Демократична Республіка Конго

Правова система ДРК є романо-германською системою, заснованою на бельгійському праві, але також присутнє звичаєве і племінне право. Звичаєва система домінує в усіх регіонах, де веде свою діяльність НРБ, але в залежності від регіону відрізняється ступінь використання звичаєвої системи, процедури і спосіб організації звичаєвих органів влади.

Контекст: місто сільська місцевість

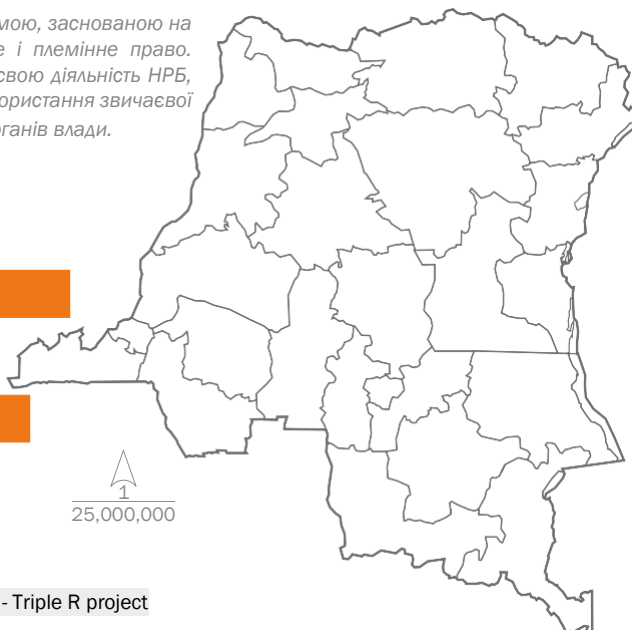
Бенефіціарі: біженці ВПО репатріанти

Робота почалася з ВПО, які перебували в переміщенні

Форма володіння: звичаєва використання

Безстрокове право використання з можливістю успадкування.

Реагування у сфері житла:



Інтегрована допомога в сфері житла для репатріантів - Triple R project

- НРБ визначила громади, що знаходяться в процесі переміщення, оцінила їх потреби і надала інтегровану допомогу - в сфері житла, інфраструктури, шкіл і лікарень - для того, щоб дати можливість членам громади повернутися як групі. Ключем цього інтегрованого підходу був первинний аналіз, який визначив перешкоди для повернення на колишні місця проживання серед ВПО, які проживають в таборах для переміщених.
- 1150 сімей репатріантів, у яких не було проблем з доступом до землі, отримали допомогу для відбудови або реабілітації зруйнованого або пошкодженого житла, включаючи вуличні вбиральні і набори непродовольчих товарів.
- Доступ до землі був попередньою умовою для отримання допомоги в сфері житла. НРБ працював з громадами, у співпраці з сільськими комітетами, що складаються з членів громади, які були організовані НРБ на ранніх стадіях проекту для реалізації підходу, який передбачає спільну участь.

Як документувалось володіння: Громадське підтвердження володіння і документація

- Тільки обмежена кількість бенефіціарів в сфері житла мали офіційні або формальні документи про право володіння. ІКПД визначила і підтвердила статус кожного потенційного бенефіціара в сфері житла перед наданням допомоги.
- Якщо не було ніяких проблем або суперечок, щодо доступу до землі або забезпеченості права володіння сім'ї, ІКПД працювала в тісній співпраці з сільськими комітетами для проведення широких громадських консультацій, в яких брали участь місцеві органи влади, громадські лідери, члени громади і сусіди бенефіціарів, для підтвердження того, що бенефіціар раніше проживав, використовував або володів житлом.
- Кінцевим результатом була видача документа, підписаного представниками всіх учасників консультацій, який підтверджував, що члени громади визнають право володіння сім'ї. Сім'я і місцеві органи влади отримували копію документа.
- У разі виникнення проблеми з правом володіння бенефіціарів, ІКПД відправляла випадок на розгляд до місцевої Комісії з відновлення статусу житла. Як тільки проблема вирішувалася, випадок підтверджувався через громадські консультації.

Комплексні питання:

У системах звичаєвого права, які діють і в ДРК, глави сім'ї чоловічої статі зазвичай визначаються як особи, що володіють правом власності. У цьому проекті, НРБ не визначила ні процедур, ні стратегії для забезпечення права володіння жінок, крім особливої уваги, яку приділяли цій проблемі в процесі відбору бенефіціарів і включенню жінок в комітети, створені для проекту. Крім цього, ІКПД доклала зусиль в деяких районах, де звичаєві органи влади практикували видачу документів про володіння, для включення в документи про право володіння, видані в процесі громадських консультацій, як чоловіків (чоловіків) так і жінок (дружин).

4.4 Ірак/Курдистан

В Іраці діє змішана правова система романо-германського та ісламського права.

Контекст: місто сільська місцевість

Бенефіціари: біженці ВПО репатріанти

ВПО і біженці з Сирії

Форма володіння: статутна використання оренда

Право використання житла на безкоштовній основі. Оренда на умовах виплати встановленої договором суми.

Реагування у сфері житла:

Улучшение жилищных условий в частной собственности для предоставления ограниченного по времени бесплатного жилища для ВПЛ

- 9 месяцев бесплатного жилья в частной собственности, которой владеют жители Ирака/ Курдистана, в которой были проведены работы по улучшению жилищных условий, учитывая, что ВПЛ уже проживали там ранее в несоответствующих стандартам условиях без оплаты и без письменных соглашений.
- НСБ вкладывает деньги в улучшение жилищных условий частной собственности, хозяева которой согласны на проживание ВПЛ в том же жилище после проведения работ на бесплатной основе в течение 9 месяцев.
- НСБ нанимает подрядчиков для выполнения работ по улучшению условий.

Улучшение жилищных условий в частной собственности для ограниченного по времени проживания на условиях контролируемой аренды (беженцы и ВПЛ)

- Проживание на определенных условиях аренды в улучшенном жилище иракских/курдистанских владельцев, где беженцы проживали ранее в условиях, не соответствующих стандартам, оплачивая аренду без письменного договора.

Улучшение жилищных условий в центрах компактного проживания (частная собственность) для ограниченного по времени бесплатного проживания (ВПЛ)

- Восстановление 14 центров компактного проживания в Багдаде, с населением, в среднем, 4-8 семей на центр, в обмен на бесплатное проживание ВПЛ до 12 месяцев.

Як документувалось володіння:

Поліпшення житлових умов в приватній власності для надання обмеженого за часом безкоштовного житла для ВПО

Договір НРБ про співпрацю визначав відносини між НРБ і власником, НРБ і особою, що проживає, а також між власником і особою, що проживає.

Поліпшення житлових умов в приватній власності для обмеженого за часом проживання на умовах контрольованої оренди (біженці і ВПО)

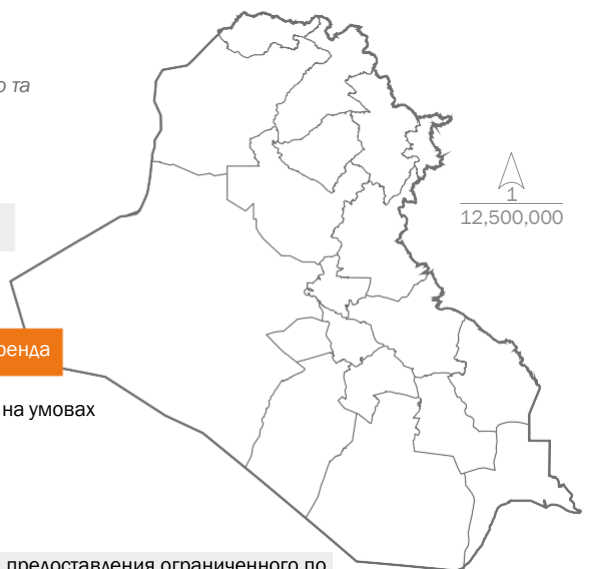
ІКПД розробила 2 види документів (Договір про право використання і Договір про контрольовану оренду) для визначення відносин між НРБ, власником і сім'ями біженців, використовуючи зразки з йорданського проекту в сфері житла з адаптацією під іракський контекст.

Поліпшення житлових умов в центрах компактного проживання (приватна власність) для обмеженого за часом безкоштовного проживання (ВПО)

Меморандум про взаєморозуміння між НРБ, власником центру і місцевою владою, супроводжуваний Угодою з проживаючими особами, про їх права та обов'язки.

Комплексні питання:

- Жінки, які проживають в сім'ї, вписувалися і підписували договір про оренду на додаток до чоловічих підписів
- Відмінності, що ґрунтуються на етнічному походженні або віросповіданні у вимогах для отримання права на проживання серйозно впливали на забезпеченість права володіння.



4.5 Йорданія

В Йорданії переважає змішана правова система романо-германського та ісламського релігійного права.

Контекст: місто сільська місцевість

Тривалий приплив біженців створив ринковий тиск і підійняв вартість оренди, знизив якість житла, доступного в одній цінній категорії, а також призвів до браку незайнятого або незавершеного житлового фонду для поліпшення житлових умов і розширення житлового фонду, придатного до житла. Біженці платять оренду за проживання в умовах, що не відповідають стандартам.

Бенефіціари: біженці ВПО репатріанти

Біженці з Сирії, новоприбулі або ті, що перебувають в довгостроковому переміщенні, в невідповідному стандартам житлі або без доступу до житла через неможливість внесення орендної плати.

Форма володіння: статутна оренда

Реагування в сфері житла: А – Інтегрований міський проект в сфері житла



(Збільшення кількості вільних юнітів для проживання в незавершених будинках)

- Грошові гранти на роботи з будівництва, які повинні бути проведені власником незайнятих незакінчених будівель, за умови надання безкоштовного проживання для біженців, як і за умов наявності формальних доказів права власності та дозволів на будівництво.
- Біженці забезпечувалися безкоштовним житлом на 12-18 місяців в приватній власності йорданських власників з підписанням договору, що забезпечує права мешканців.

Реагування у сфері житла: В – Проекти реновації *Доповняє проект А.*

- Грошові гранти (50-50) для робіт з поліпшення житлових умов, які повинні бути проведені власником будівлі і біженцями, що проживають в юнітах, за умови надання біженцям оренди за зниженою ціною на 12 місяців.
- Вартість оренди визначається за формулою, яка враховує вартість оплачуваної оренди в порівнянні з розміром грошових вкладень НСБ для поліпшення умов.

Як документувалось володіння: 2 договори визначають відносини НРБ / власника / бенефіціарів:

Договір НРБ з власником житла:

- Передбачає, що НРБ надає грошовий грант власнику (визначається вартістю завершення юнітів і періодом, на який власник готовий розмістити біженців) на поліпшення житлових умов, роботи необхідно завершити протягом 8 тижнів в обмін на надання безкоштовного житла біженцям.
- Зобов'язує власника підписувати окремий договір з біженцями, копія якого прикріплюється до договору з НРБ.
- Визначає кількість сімей біженців, яким необхідно надати житло, але не включає імен або кількості осіб в сім'ї.
- Передбачає обов'язок власника по відношенню до НРБ забезпечити доступ до будівель і попереджати про випадки виселення біженців і по відношенню до самих біженців.

Договір між власником і сім'ями біженців:

- Договір між власником житла і певними главами сімей (бенефіціарами) для великих сімей
- Визначає, що власник брав участь в програмі НРБ і поліпшив житлові умови
- Визначає, що проживання буде безкоштовним і без додаткових грошових вкладень. Надає можливість визначити час дії договору, що визначається як термін проживання.
- Перераховує кількість членів сім'ї для проживання.
- Передбачає обов'язки сторін по відношенню до НРБ і роль НРБ у вирішенні спорів.

4.6 Ліван

У Лівані діє змішана правова система романо-германського права, заснована на французькому праві, османській правовій традиції і релігійному праві.

Контекст: місто сільська місцевість

Села, маленькі і великі міста. Нестача житлового фонду існувала до напливу біженців. Біженці платять оренду за житло, яке не відповідає стандартам. Присутні труднощі з приймаючими громадами через серйозний вплив біженців на доступ до ресурсів і послуг, в тому числі і до житла.

Бенефіціари: біженці ВПО репатріанти

Сирійські біженці, новоприбулі або ті, що перебувають в довгостроковому переміщенні, але не проживають в неформальних наметових поселеннях (НПП).

Форма володіння: статутна використання

Право використання, засноване на договорі між НРБ, власником і сім'єю біженців.



Реагування у сфері житла: Реабілітація малих житлових юнітів. 2 сценарії:

А - Завершення будівель, в які біженці переїхали після закінчення будівельних робіт вперше

В - Поліпшення житлових умов в будівлях, де біженці вже проживали і оплачували оренду

НРБ вкладається (в середньому грошовий переказ на 1500 дол. США) в поліпшення житлових умов власності, на умовах того, що власник надасть безкоштовне житло для біженців на 12 місяців.

Як документувалось володіння: Два договори обумовлюють відносини між 3 сторонами:

Договір між НРБ і власником (договір про співпрацю)

- Передбачає, що НРБ дасть певну грошову суму власнику на поліпшення житлових умов, яке необхідно провести протягом 6 тижнів, в обмін на надання житла для біженців, обраних НРБ, на 12 місяців.
- Зобов'язує власника підписати Договір про проживання на безкоштовній основі, який визначався як "окремий договір, підписаний між власником і кожною окремою сім'єю, який дозволяє сім'ї проживання в виділеному житловому юніті без оплати оренди (у формі грошей, послуг або товарів) на певний період". Такий договір прикріплюється до Договору між НРБ і власником.

Договір між власником і сім'єю біженців

- Перераховує всіх членів сім'ї, яким надається житло.
- Надає можливість визначити термін проживання (звичайний період - 12 місяців) і обов'язки осіб щодо оплати комунальних послуг.
- Встановлює, що бенефіціари не оплачують оренду. Такий договір є договором sui generis і визнається юридично зобов'язуючим по Ліванському праву; договори, які не зареєстровані в органах влади, не визнаються договорами про оренду, до яких застосовуються особливі умови.
- Сторони зобов'язуються повідомляти НРБ про суперечки, а також про намір припинення дії договору як з боку осіб, що проживають, так і з боку власника. НРБ розглядається як посередник в суперечках між сторонами. Якщо суперечка залишається не вирішеною, застосовується законодавство Лівану.
- Сторони зобов'язуються надати НРБ копію підписаного договору.
- Влітку 2015 договори переглядаються з метою додати зобов'язання власника забезпечити осіб, що проживають, усіма необхідними документами про проживання в конкретному будинку, що необхідно біженцям для продовження дозволу на перебування.

4.7 Малі

У Малі діє романо-германська правова система, заснована на французькій моделі, піддана впливу звичаєвого права.

Контекст: місто сільська місцевість

Грошова допомога на оренду в міському контексті.
Матеріали для реабілітації в міському контексті і сільській місцевості.

Бенефіціари: жінки ВПО репатріанти

Форма володіння: звичаєва використання

Звичаєве право використання / проживання, або право тимчасового проживання в ролі орендаря приватної власності без письмового договору.

Реагування в сфері житла:

Грошова допомога на оренду з консультаціями ІКПД щодо прав і обов'язків орендаря (ВПО і репатріанти в міському контексті)

► Грошова допомога на оренду для ВПО і репатріантів з метою проживання на колишніх місцях оренди. Певна вибірка бенефіціарів також отримала або тренінг, або гроші для початку діяльності, яка повинна приносити дохід, щоб дати їм можливість оплачувати вартість оренди незалежно в майбутньому. Деякі бенефіціари також отримали ваучери на продовольчі товари в найскладніший період замість фінансування діяльності, яка повинна приносити дохід, з метою забезпечення того, що гроші, призначені на оренду, не використовуються для покупки продовольчих товарів.

Матеріали для реабілітації житла з правом використання / проживання (репатріанти в міському і сільському контекстах)

► Матеріали, інструменти, тренінги по будівництву і засоби для оплати праці по реконструкції для репатріантів. У Гао, більшість вразливих родин також отримували ваучери на продовольчі товари на час робіт з реконструкції для зменшення ризику продажу матеріалів, отриманих як допомоги, з метою покрити первинні потреби; в Тімбукту все бенефіціари отримували грошову допомогу для відновлення засобів до існування.

► Місцевий комітет, заснований за участю НРБ, функціонує як консультативний форум для імплементації проекту, в тому числі для підтвердження права володіння бенефіціарів і для вирішення проблем і суперечок, що стосуються права володіння.

Як документувалось право володіння:

► Консультування щодо прав і обов'язків орендаря, включаючи інформацію про право підписання письмового договору. Право володіння на умовах оренди підтверджувалося усною домовленістю між орендодавцем і орендарем. У відповідності з місцевою практикою, спостерігалася стійка тенденція серед бенефіціарів не підписувати письмові договори.

► ІКПД визначила, що неформальні усні домовленості мають як переваги, так і недоліки і інформувала бенефіціарів про ці переваги і недоліки. ІКПД надавала допомогу бенефіціарам, в залежності від їх вибору.

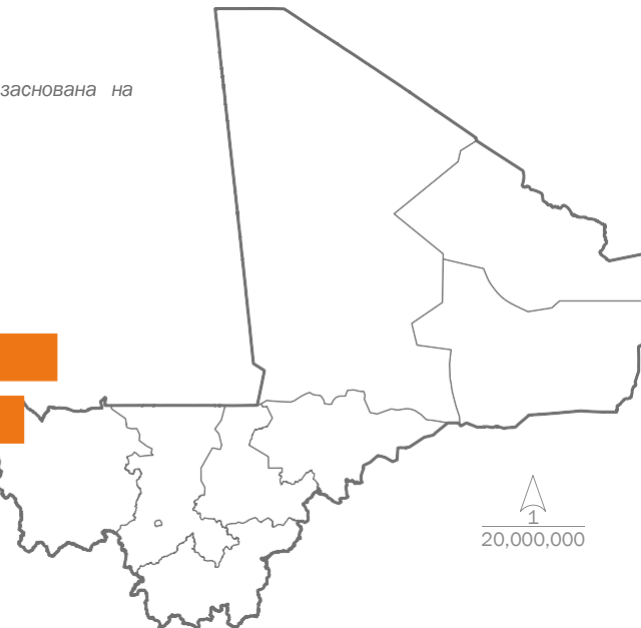
Матеріали для репатріантів:

► Письмові документи, що підтверджують право володіння, були необов'язковими для отримання допомоги. Оскільки більшість бенефіціарів не володіють усіма документами, що підтверджують право володіння, ІКПД консультувалася з сусідами, місцевими органами влади і комітетом, створеним за допомогою НРБ, щодо кожного бенефіціара перед одержанням ним допомоги, і повідомляла про це громаді для того, щоб дозволити будь-якій людині, що має суперечливі вимоги, виступити з цими вимогами.

► Якщо сусіди і влада висловлювала свою згоду, НРБ надавала допомогу. Якщо стосовно права володіння виникали суперечки, сторони повинні були вирішити суперечку самостійно, як передумову до отримання допомоги у сфері житла.

Комплексні питання:

В офіційні державні документи не дозволялося вписувати імена як чоловіка, так і жінки / дружини, хоча законодавчо такої заборони не передбачалося.



4.8 Пакистан

У Пакистані діє система романо-германського права, що піддалася впливу ісламського права.

Контекст: місто сільська місцевість

Переміщення в зв'язку з конфліктом і повеннями.

Бенефіціари: жінки ВПО репатріанти

Робота почалася з ВПО в процесі переміщення.

Форма володіння: звичаєва власність використання

70% бенефіціарів визначили себе як власники житла, а решта - як орендарі.

Реагування в сфері житла: Ключове однокімнатне житло для репатріантів

- Проведене підрядником: початковий підхід до реагування в сфері житла, що полягав в залученні НРБ підрядника для відбудови / реконструкції однокімнатного житла для репатріантів, визначених радою старійшин як найбільш уразливих.
- Проведене власником житла: з метою підвищення рівня залученості бенефіціарів в прийняття рішень, НРБ використала підхід, який передбачає надання матеріалу і грошової допомоги на оплату праці у малих групах бенефіціарів (близько 5 чоловік), які разом повинні відбудувати / реконструювати житло для всіх бенефіціарів в групі.
- Доступ до землі є обов'язковою умовою для участі в програмі.

Як документувалось право володіння:

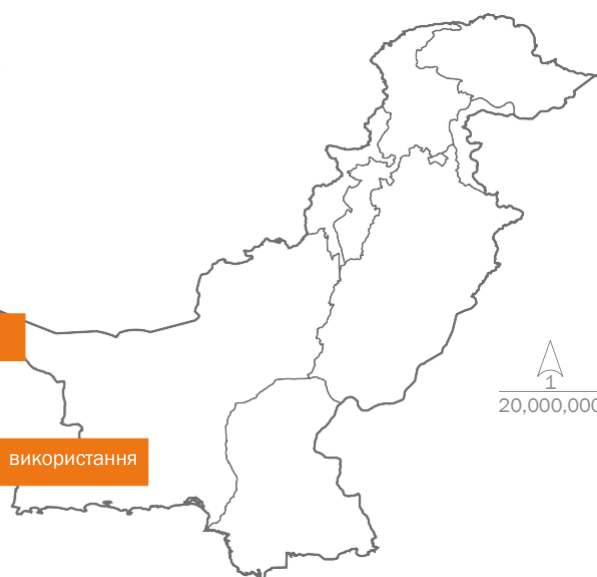
Дослідження на рівні сімей виявило, що серед тих, хто визначив себе як власники житла, деякі мали "документи про постійне право власності", а деякі - "про тимчасове право власності". Третина бенефіціарів були виключно орендарями.

Звичаєві договори про оренду

Кожен польовий офіс незалежно розробив свій підхід до забезпечення права володіння. Починаючи з 2012 року, ІКПД в кожному польовому офісі розробила звичаєві угоди в письмовій формі для документування володіння землею.

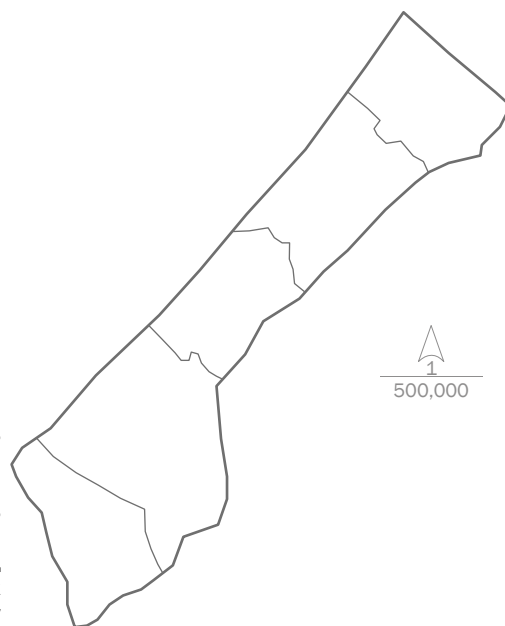
Комплексні питання:

Питання доступу жінок до житла і землі активно не розглядалися як частина допомоги в сфері житла; дослідження на рівні сімей виявило, що «99 відсотків сімей, які були отримувачами допомоги в сфері житла, очолювалися чоловіками», а фінальна оцінка проекту підкреслила недостатнє врахування гендерної проблематики і порадила НРБ «розробити план обліку гендерної проблематики з метою демонстрації того, як проект по різному реагуватиме на різні потреби чоловіків і жінок настільки серйозно, наскільки це можливо в консервативних культурах, і забезпечити в процесі оцінки збір інформації, сегментованої відповідно до гендерних вимог». Визнаючи труднощі роботи з жінками (включаючи труднощі з пошуком персоналу жіночої статі для отримання доступу до жінок в сім'ях), оцінювання прийшло до висновку, що НРБ не дотримувалася посібника НРБ з гендерних питань, і що документи проекту не надали ніяких індикаторів, що НРБ взяла до уваги гендерні питання, провела тренінг з гендерних питань і взяла участь в роботі в цій сфері. Оцінювання також визначило, що «наслідки ігнорування цих питань чітко проявили себе в програмі, так як виходячи з різних міркувань, ця програма значно більше орієнтована на чоловіків, ніж на жінок».



4.9 Палестина/Газа

Після створення Палестинської національної адміністрації (ПНА) в 1994 році, були прийняті законодавство, рішення та інструкції, що стосуються земельного права. Однак, ПНА ще не досягла успіху в уніфікації різних правових систем, що застосовуються до питань про землю в Палестині, частково через політичний і географічний розподіл між Газою і Західним берегом річки Йордан. Тому часто продовжує застосовуватися законодавство більш ранніх періодів (Оттоманське право, законодавство Британського мандата, Єгипетська і Йорданська системи).¹



Контекст: місто міська місцевість

Щільно заселені міста і населені пункти міського типу - більшість будівель заселені декількома власниками, з різними формами володіння. Циклічність конфлікту / руйнувань / переміщення. Значні заборони на доступ до будівельних матеріалів призводять до подальшого руйнування житлового фонду. Обмежувальний режим зонувannya і планування як складова окупації. ІКПД організована і підкована в місцевому праві / ЖЗМП на початкових етапах програми в сфері житла, готова надати консультативну допомогу щодо імплементації програми в сфері житла в контексті забезпеченості права володіння.

Бенефіціари: жінки ВПО репатріанти

Безпосередні бенефіціари координації кластера НРБ: члени Кластера з питань житла та непродовольчих товарів, які є організаційними і інституційними учасниками з широкими можливостями, інтересами, цільовими групами і особливостями реагування в сфері житла, а також місцеві органи влади.

Безпосередні бенефіціари програми в сфері житла: вразливі сім'ї, що проживають в юнітах, які не відповідають стандартам, переміщені або знаходяться під ризиком переміщення з різноманітними формами володіння.

Безпосередні бенефіціари програми ІКПД: ВПО і люди, що знаходяться під ризиком переміщення, з особливою увагою до вразливих груп бенефіціарів, включаючи сім'ї, де головами є жінки, вдови, сім'ї, де є діти з особливими потребами та людей похилого віку.

Форма володіння: статутна власність використання оренда

Присутні різні форми володіння, часто, власність, оренда, право використання (статутна система)

Реагування в сфері житла:

- Поліпшення житлових умов в приміщеннях, які не відповідають стандартам, для власників / володільців
- 12-місячні договори про оренду за умови поліпшення житлових умов в юнітах, які не відповідають стандартам, для власників або орендарів, які є ВПО.

Як документувалось право володіння:

- Документи про право користування
- Документи про власність
- Договори про оренду

¹ Arafat, et.al. (2015) *A Guide to Housing, Land and Property Law in the Gaza Strip*, NRC.
http://www.nrc.no/arch/_img/9209332.pdf

4.10 Сомалі

У Сомалі діє змішана правова система романо-германського права, Ісламського права і звичаєвого права (Хеер).

Контекст: місто сільська місцевість

Три регіони з різними правовими контекстами.

Бенефіціари: біженці ВПО репатріанти

ВПО в процесі місцевої інтеграції внаслідок тривалого переміщення. Мають право на використання землі - або на постійній основі, або на певний термін.

Форма володіння: звичаєва власність користування

Форма володіння залежить від конкретного регіону і від того, чи йде мова про репатріантів або ВПО в процесі інтеграції. Включає в себе звичаєве право використання, обмежене чи необмежене за часом, і власність.

Реагування у сфері житла:

Грошові гранти для репатріантів на самостійну реабілітацію / реконструкцію

Допомога в сфері житла для репатріантів надавалася у формі грошових грантів на реабілітацію / реконструкцію їх житла, в якому вони раніше проживали і мають історію / докази права власності та проживання. У Сомалієнд репатріанти зверталися за отриманням допомоги в сфері житла зі свідченнями про право власності.

Грошова допомога на отримання постійних або обмежених за часом свідоцтв про право власності або інших документів про право володіння

В одному або більше регіонів, включаючи ті, де існує формальна реєстрація права земельного володіння, НРБ допомагає біженцям з грошовими коштами на отримання або заміну документів про право володіння для його підтвердження.

Тимчасове житло в поселеннях для ВПО відповідно до договорів про використання землі НРБ (обмежене за часом право використання)

Програма в сфері житла НРБ планує або, в деяких випадках, перепланує існуючі неформальні поселення, що діють на підставі угоди з місцевими органами влади про тимчасове виділення землі і спорудження індивідуального житла для сімей ВПО.

Як документувалось володіння: Документація, розроблена НРБ для ВПО, які знаходяться у процесі інтеграції

Для того, щоб структурувати відносини між сторонами і визначити права і обов'язки, регіональний проект ІКПД розробив серію угод і документів, також як і систему видачі документів про право володіння місцевими органами влади (фінансовану ІКПД - принаймні, частково) для бенефіціарів в сфері житла .

Спочатку, документ про загальне комунальне право проживання видавався всьому поселенню ВПО. ІКПД (в деяких регіонах) змінила цю систему для забезпечення кожної родини сертифікатом про право використання, при тому що як мінімум 3 різних регіональних офіса використовували три різних види угоди.

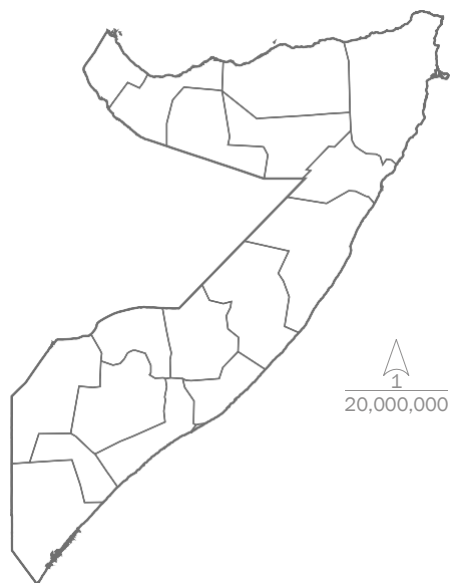
У 2015 році програма працює над гармонізацією документації для включення в 2 договори:

Документ про дарування землі:

► Власники передають землю владі, а ті, в свою чергу, передають землю ВПО для спорудження житла. Визначається, що протягом терміну дії договору ВПО / їхні сім'ї можуть використовувати землю і користуватися правами володіння без втручання власника або влади і без оплати.

Перехід від тимчасового житла до Сертифікату про власність:

► Визначається, що сертифікат є доказом того, що сім'я, яку представляє бенефіціар, проживає в конкретному місці відповідно до умов договору про дарування землі. Видається голові сім'ї, який підписує сертифікат разом з органами місцевої влади, лідером поселення ВПО і НРБ.



5. Інструменти і рекомендації для імплементації

У розділі 5.1 є опис того, як проводити моніторинг забезпеченості права володіння і як відстежувати ефективність, стійкість і вплив зусиль, прикладених для забезпечення права володіння, на міжкомандну співпрацю. Комплексні питання, такі як доступ жінок до інструментів забезпеченості права володіння, забезпеченість володіння і продовольча безпека, забезпеченість володіння для людей, які не мають землі розглядаються в розділі 5.2. В кінці глави, в розділі 5.3, є контрольний список інструментів для визначення напрямку при плануванні нової програми в сфері житла та володіння.

5.1 Моніторинг і оцінка

Розробка і застосування в польових офісах стандартизованих індикаторів для моніторингу та оцінки, які можуть бути включені в розробку нових програм, допоможе НСБ в наступному:

- Задокументувати масштаб діяльності / зусиль щодо способів забезпеченості права володіння
- Виміряти ефективність, стійкість і вплив зусиль протягом певного часу, включаючи допомогу людям, посилення сектора і розвиток потенціалу бенефіціарів.
- Задокументувати співпрацю сектора в сфері житла та ІКПД для поліпшення забезпеченості володіння.

Кілька операцій НРБ в різних країнах вже використовують цю систему індикаторів в проектних пропозиціях або стратегіях, які плануються для визначення рівня забезпеченості володіння. У Додатку 1 є приклади індикаторів з деяких програм, взятих зі стратегії в сфері житла та конкретних цілей проекту.

Загальні вимоги до майбутніх оцінок проектів повинні включати в себе дослідження, враховуючи всю специфіку, зусиль, прикладених відділом з питань житла і ІКПД для забезпечення права володіння при наданні допомоги в сфері житла; організаційний комітет, створений у відповідності з такими вимогами, повинен включати в себе представників ІКПД з польових офісів або штаб-квартири. Особливості нових програм повинні включати в себе оцінку проекту, до складу якої буде входити окремим документом або як частина більшого документа, аналіз прикладів з практики щодо способів забезпечення володіння, ефективності та стійкості використаних моделей і співпраці між командами в контексті забезпечення володіння.

Приклади індикаторів, використаних в програмах (з Додатку 1):

Конкретні цілі	Приклади індикаторів
Ліван Вразливі сім'ї, що постраждали від переміщення мають адекватне житло на визначений термін з забезпеченим володінням серед приймаючого населення	▶ % сімей, що займають житлові юніти, в яких була проведена реабілітація, виділені їм на 9 місяців на основі безоплатного договору ▶ % сімей, що займають житлові юніти, в яких була проведена реабілітація, виділені їм на 12 місяців на основі безоплатного договору
Йорданія Володіння бенефіціарів забезпечено	▶ % сімей бенефіціарів, у яких наявні документи, що підтверджують володіння будинком/землею/майном
Малі Співробітництво ІКПД і відділа з питань житла	▶ % цільових сімей, що отримують допомогу як від ІКПД, так і від відділа житла (успішні перенаправлення). ▶ % спорів, стосовно ЖЗМП, вирішених у відповідності з кращими практиками ГВС.

5.2 Комплексні питання

Багато, якщо не більшість, програм у сфері житла реалізуються в контексті, що характеризується структурною дискримінацією жінок в питаннях доступу до забезпечення володіння. Однак, деякі програми змогли імплементувати захисні механізми для забезпечення володіння жінок при наданні допомоги в сфері житла сім'ям, не дивлячись на домінуючі традиції та протидію з боку різних секторів, включаючи імплементаційних партнерів, співробітників та інших постачальників послуг в сфері житла. На цій сторінці ви можете знайти список дій, вжитих або запропонованих, в цьому напрямку.

Наявність документів, що засвідчують особу, є ключовою вимогою до доступу бенефіціарів-переселенців до послуг, в тому числі і до допомоги в сфері житла спрямованої на забезпечення права володіння і отримання відповідних документів. Як мінімум в одній програмі, місцеві органи влади ускладнили процес реєстрації і видачі документів, що засвідчують особу, щоб змусити людей, що приймають у себе біженців, підписати «житлову поруку», яка вимагає документацію про угоди, щодо проживання, а також повідомлення про терміни проживання. Недавні зміни в Ліванському законодавстві щодо реєстрації сирийських біженців можуть вплинути на реагування в сфері житла в цій країні, яке ґрунтується на угодах, які НРБ не визнає договорами про оренду. В Іраку відмінності в етнічному походженні або релігійній приналежності для отримання дозволу на проживання негативно впливають на забезпеченість володіння.

У кількох країнах програми об'єднують допомогу бенефіціарам в сфері житла з отриманням документів, що засвідчують особу, як компонент інтегрованих програм в сфері ІКПД і житла. Наприклад, в Малі документи, що засвідчують особу, допомагають бенефіціарам з субсидією на оренду для отримання грошей на оренду в банках, і отримання документів про право володіння від формальних або звичаєвих органів влади. Для жінок, які страждають від дискримінації, наявність документів, що засвідчують особу, розглядається як додаткове затвердження їх прав.

У декількох програмах, в країнах Тропічної Африки, (особливо в програмах, спрямованих на сільську місцевість) було наголошено на важливості надійного доступу до землі ВПО / біженців, які покладаються на сільське господарство як джерело коштів для існування або доходу, а відповідно необхідності об'єднання програм у сфері забезпеченості володіння і продовольчої безпеки із загальними зусиллями команд цих програм. У ДРК, наприклад, ІКПД і відділ з питань продовольчої безпеки працюють разом для допомоги переміщеним сім'ям у забезпеченні своїх засобів існування і полегшення їхньої адаптації. ІКПД займається питаннями доступу до землі (на 4-24 місяці), яку переміщені сім'ї можуть обробляти, а відділ з питань продовольчої безпеки надає допомогу у вигляді зерен, інструментів і технічної допомоги для обробки землі. У випадках, коли ВПО висловлюють бажання місцевої інтеграції, ІКПД і відділ продовольчої безпеки співпрацюють для отримання постійного доступу до землі і засобів до існування. Доступ до землі забезпечується шляхом підписання письмових угод, розроблених ІКПД, між бенефіціарами, власниками землі і місцевими головами.

У Пакистані Радник з питань ЖЗМП запропонував підійти до питання забезпеченості володіння через громадські проекти в сфері водопостачання, санітарії та гігієни як засіб отримання суспільного схвалення. Він припустив, що Пакистан може стати прикладом місця, де громадські проекти в сфері водопостачання, санітарії та гігієни можуть стати джерелом стійкої допомоги суспільству в цілому, не дивлячись на брак документів про володіння у конкретних сімей. У подібних ситуаціях, ІКПД може працювати над необхідними договорами про використання землі для спорудження необхідної інфраструктури та готувати документацію про дозвіл використання колодязів, точок видачі води або інших форм громадських споруд в сфері водопостачання, санітарії та гігієни. Проте, ця ідея не була реалізована в реальних програмах.

Програми в різних країнах визначили проблему з пошуком довгострокових рішень для людей, які не мають доступу до землі. Кілька програм все ж змогли знайти довгострокові рішення для людей без доступу до землі. Багато програм, якщо не більшість, визначили, що відсутність документів, що підтверджують використання або доступ до землі в минулому, і нестача свідочів про це, є причиною відмови в допомозі, наприклад, в Пакистані. Для людей, у яких немає доступу до землі, деякі програми надавали екстрену або тимчасову допомогу в сфері житла, часто на державній землі, яка могла доповнюватися адвокацією з місцевими органами влади щодо розподілу території. Програми в сфері житла не знайшли способу, або знайшли тільки обмежені способи, допомоги - найчастіше через відсутність дозволу з боку місцевих органів влади - людям, які живуть в неформальних поселеннях в містах, таких як Кабул, Афганістан. У Сомалі була спроба отримання землі - хоча б на обмежений термін - для тих людей, у яких її немає, з метою надання допомоги в сфері житла. Як мінімум одна програма допомогла ВПО з отриманням землі на визначений строк з метою ведення сільського господарства і забезпечення засобів до існування.

5.3 Збір запитань про забезпеченість володіння при плануванні програм в сфері житла

Наступні питання призначені для допомоги персоналу в зборі інформації, що стосується забезпеченості володіння, як частини планування програми в сфері житла на початкових стадіях проекту. Існує три найважливіших питання, які слід врахувати, для визначення варіантів і підходів в конкретному контексті: 1) нинішня ситуація бенефіціарів з володінням, 2) доступний житловий фонд, 3) місцеві законодавчі рамки для права володіння і проживання. Зверніться до Глави 3, щоб ознайомитися з деталями про типові форми володіння в ситуаціях переміщення, а також прочитайте короткий опис практичних ситуацій в Главі 4 для кращого розуміння контекстних факторів в різних країнах.

Контекстний фактор 1. Ситуація з володінням серед цільового населення

Питання 1.1 Чи має цільове населення існуючий доступ до / право на житло / землю?

Якщо так, чи є у бенефіціарів:

- ▶ Документація про права / володіння?
- ▶ Необхідність доступу до землі, щоб отримати доступ до житла?
- ▶ Необхідність повторного отримання доступу до / прав на попереднє житло / проживання і / або землю, яка на даний момент доступна / незайнята?
- ▶ Необхідність повторного отримання доступу до / прав на попереднє житло / проживання і / або землю, яка на даний момент зайнята іншими особами?
- ▶ Необхідність отримання доступу до / прав на нинішнє житло / проживання і / або землю, яка на даний момент зайнята бенефіціарами і вони мають дозвіл?
- ▶ Необхідність отримання доступу до / прав на нинішнє житло / проживання і / або землю, яка на даний момент зайнята бенефіціарами і вони не мають дозволу?

Якщо ні:

- ▶ Як цільове населення може отримати доступ до прав в сфері житла в рамках приймаючого населення, інтеграції або репатріації для визначення з житлом і землею?
- ▶ Чи є доступ до землі (наприклад, приватне призначення / виділення / право на використання членами цільового населення) необхідним для задоволення потреби у житлі?
- ▶ Якщо так, чи можлива розробка програми, яка включає в себе первинне виділення / призначення землі на коротко- або довгостроковій основі?

Питання 1.2 Який тип доступу / прав мають / мали ППО? (Яка форма володіння?)

Статутна чи звичаєва? Власність? Використання? Оренда? Колективна?

Питання 1.3 Якщо бенефіціарам потрібна земля для вирішення житлових проблем (незалежно від статусу переміщення або існуючих прав), земля потрібна для:

Лише житла? Житла + харчування/прод.безпеки/засобів до існування? Водопостачання, санітарії, гігієни/іншого?

Питання 1.4 Який контекст переміщення цільового населення програми?

- ▶ Довгострокові рішення (Повернення & переселення / місцева інтеграція)
- ▶ В процесі переміщення (Короткострокове vs. тривале)

Статус переміщення впливає на аналіз рівня забезпечення володіння, яке є "досить забезпеченим" для конкретного контексту, включаючи часові рамки.

Питання 1.5 Намір розробити житлові рішення направлений на:

Окремих членів цільової групи? Групу/суспільство?

Контекстний фактор 2: Доступне житло / житловий фонд

Питання 2.1 Який житловий фонд доступний в приймаючому суспільстві, що є придатним або може бути зроблений придатним для допомоги в сфері житла суспільству / ВПО?

- ▶ Немає доступного житлового фонду
- ▶ Залишене житло (через відсутність первинних власників, в т.ч. через переміщення)
- ▶ Завершене / пусте або інше доступне житло
- ▶ Незавершене / не відповідає стандартам / підлягає розширенню житло

Питання 2.1 Хто контролює доступ до / використання доступного житлового фонду?

Контекстний фактор 3: Місцеві законодавчі рамки для земельного та житлового володіння

Питання 3.1 Яка правова система, хто приймає рішення, які правила застосовуються на практиці в конкретному місці під час реалізації програм в сфері житла, які впливають на використання і виділення житла і замілі, а також на вирішення суперечок?

Відповідну інформацію можна отримати від:

- ▶ Місцевих юристів, що спеціалізуються на питаннях земельних відносин (може включати місцевий штат ІКПД)
- ▶ Представників установ, які займаються врегулюванням або вирішенням спорів, що стосуються житла / землі

НСБ часто працює в регіонах, де:

- ▶ Множинні правові системи діють одночасно - правовий плюралізм, наприклад, коли формальні закони і постанови існують, але при цьому на практиці застосовуються місцеві звичаї, різні в кожному регіоні.
- ▶ Правова система похитнулася внаслідок конфлікту або стихійного лиха і сформувався вакуум без певних органів влади, або тимчасові органи влади контролюють доконфліктну систему або вони встановили нову систему

Важливо визначити:

- ▶ Яка система правил і прийняття рішень застосовується фактично (не тільки формально) щодо планованої допомоги в сфері житла в різних місцях?
- ▶ Чи однакові правила застосовуються до житла і землі, коли мова йде про доступ, використання, контроль і передачу?
- ▶ Які правила визначають договори щодо житлового та земельного володіння між людьми і між людьми і органами влади (будь-якого типу)?

Питання 3.2 Які правила визначають договори щодо житлового та земельного володіння між людьми і між людьми і органами влади (будь-якого типу)?

- ▶ Писаними правилами і постановами виданими місцевою владою, що, реалізуються формальними установами, які ведуть облік і видають документи, які підтверджують право на землю і житло і можуть використовуватись при суперечці? (статутна)
- ▶ Неформальними громадськими лідерами, у відповідності з правилами, прийнятими суспільством, без реєстрації або документів, що свідчать про права, за умови вирішення спорів громадськими лідерами, з використанням місцевих методів (звичаєва)

Для статутної системи:

Визначити законодавство, що регулює доступ до, використання, контроль і передачу житла і землі.

- ▶ Чи можуть фізичні особи і держави мати право власності на житло та землю?
- ▶ У випадках, коли фізичні особи можуть бути власниками житла і землі, чи існують обмеження щодо груп фізичних осіб, які можуть отримати право власності або право доступу (грунтуючись на статевій приналежності або громадянстві)?
- ▶ Які правила доступу до / контролю над житлом і землею жінок, зокрема в рамках сім'ї.
- ▶ Коли фізичні особи можуть бути власниками житла і землі, чи є обмеження в їх правах власності?
- ▶ З ким потрібно співпрацювати для організації використання приватної або державної власності для цільового населення? Хто уповноважений видавати дозвіл на використання?

Визначити формальні установи, які фактично керують земельними та житловими питаннями, зберігають записи, видають документацію і вирішують спори.

Які формальні документи (сертифікати) підтверджують власність?

- ▶ У цьому контексті, чи має більшість власників необхідні документи і / або ведуть себе відповідно до вимог про наявність таких документів? Чи існують інші документи, які приймаються як такі, які є "другим за значимістю доказом власності"? Які ці документи (наприклад, рахунки про податки або комунальні послуги, інвестиції, довгостроковість проживання)?
- ▶ Які документи підтверджують право використання або оренди?
- ▶ Які правові механізми вирішення спорів?

Додаткові питання можуть бути необхідні при врахуванні специфіки контексту (наприклад, у разі наявності покинутої власності або групового проживання на державній території)

Більше інформації про статутні форми володіння ви знайдете в ►Глові 3.

► 3.1 Власність ст.12

► 3.2 Використання ст.14

► 3.3 Оренда ст.16

Для звичаєвої системи:

Визначити правила, письмові чи ні, які визначають хто в суспільстві має доступ до використання та контролю над житлом і землею.

- ▶ Чи входить в місцеві традиції складати письмові правила щодо доступу до землі або житла, або документи, які визначають в якій мірі людина / сім'я / група може мати доступ / використовувати землю і житло?
- ▶ Якщо ні, хто знає / приймає рішення / імплементує місцеві правила щодо житлового та земельного володіння?
- ▶ Які правила? Яка система ведення обліку? Які правові документи використовуються для засвідчення житлових і земельних прав?
- ▶ Якщо не існує місцевої традиції використання письмових документів про права на доступ, який процес виділення землі / житла або визнання житлових і земельних прав доступу?
- ▶ Чи існують обов'язки, пов'язані з використанням / доступом або обмеження (наприклад, засновані на статевій приналежності або громадянстві)?

Які типи прав на доступ / використання доступні фізичним особам / сім'ям / групам (варіанти володіння)?

- ▶ Правовласник має широкий спектр прав використання на невизначений період часу і може передавати в спадок житло / землю?
- ▶ Правовласник має обмежене коло прав використання, при обмеженнях на тип використання і його тривалість.
- ▶ Які правила щодо доступу та можливості контролю прав на землю та житло серед жінок в рамках сім'ї / суспільства?

Визначити хто приймає рішення і врегульовує суперечки, управляє правами і доступом до землі і житла, а також вирішує спори в цій сфері?

- ▶ Хто надає права на використання власності?
- ▶ Якими є суспільні механізми вирішення спорів?
- ▶ Якщо не використовуються документи, чи можливо впровадити практику використання документів, яку приймають і будуть дотримуватися згодом?

Більше інформації про звичаєву форму володіння:

► 3.4 Звичаєве володіння ст.18

Дополнение 1. Приклади індикаторів моніторингу і оцінки

У деяких країнах програми вже використовують індикатори моніторингу та оцінки в проектних пропозиціях або в річних стратегіях, для визначення або відображення інформації про забезпеченість володіння.

ДРК Логічна матриця програми в сфері житла 2014:

- ▶ % переданого житла з забезпеченим володінням яке зайнято більше 1 місяця після завершення проекту.
- ▶ % переданого постійного житла яке зайнято більше 1 місяця після завершення будівельних робіт
- ▶ % сімей (ч/ж), які використовують грошову допомогу на оренду житла
- ▶ # сімей, що купили земельну ділянку
- ▶ Джерело підтвердження (для результатів): отримані документи про право володіння

Йорданія Логічна матриця програми в сфері житла 2014:

Для конкретних цілей: володіння бенефіціарів забезпечено

- ▶ % переданих житлових юнітів, в яких проживають бенефіціари через 1, 3 і 6 місяців
- ▶ % сімей бенефіціарів, які повідомляють про наявність документів на будинок, землю, власність
- ▶ Джерело підтвердження: дослідження на рівні сім'ї

Для конкретних цілей: бенефіціари уклали договір про оренду на певний період

- ▶ # підписаних договорів про оренду
- ▶ # безкоштовних місяців проживання

Ліван Логічна матриця програми в сфері житла 2014:

Індикатори для конкретних цілей: вразливі сім'ї, постраждалі від переміщення, проживають в належному житлі, з забезпеченим володінням на певний період часу, в рамках приймаючого суспільства:

- ▶ % сімей, що проживають в реабілітованих житлових юнітах виділених їм після 3-місячного безкоштовного проживання
- ▶ % сімей, що проживають в реабілітованих житлових юнітах виділених їм після 9-місячного безкоштовного проживання
- ▶ % сімей, що проживають в реабілітованих житлових юнітах виділених їм після 12-місячного безкоштовного проживання

Малі Логічна матриця програми в сфері житла 2014:

- ▶ % житла, в якому проживають бенефіціари, через 6 місяців
- ▶ % цільових сімей, які отримали допомогу від ІКПД в отриманні документів на житло / землю / майно
- ▶ % цільових сімей, які отримали документи, що засвідчують особу / юридичну особу за допомогою ІКПД (враховуючи зв'язок між володінням і документами, що засвідчують особу)
- ▶ # жінок і чоловіків, які повідомляють що отримали документи на земельну власність

Проект SIDA – Компетенція у сфері житла:

- ▶ % реабілітованих будинків, в яких проживають господарі, що повернулися, після закінчення проекту

Проект SIDA – компетенція ІКПД:

- ▶ % цільових сімей, які отримують допомогу в сфері житла та ІКПД (успішні перенаправлення)
- ▶ % спільних сімей відділу з питань житла і ІКПД, які повідомили про наявність документів в сфері ЖЗМП після надання їм допомоги
- ▶ # чоловіків і жінок, які прослухали тренінги щодо ЖЗМП і документації
- ▶ # проведених тренінгів на тему ЖЗМП і документації
- ▶ # чоловіків і жінок, які прослухали тренінги щодо ГВС
- ▶ # проведених тренінгів на тему ГВС
- ▶ # наданих послуг у сфері ГВС



NORWEGIAN
REFUGEE COUNCIL

www.nrc.no

Норвезька рада з питань біженців
Поштова скриня 148 Sentrum
0102 Осло, Норвегія