

ЕВРОПЕЙСКАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ ОРГАНИЗАЦИИ ОБЪЕДИНЕННЫХ НАЦИЙ

Национальные обзоры жилищного сектора



Таджикистан



ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЪЕДИНЕННЫХ НАЦИЙ

ЕВРОПЕЙСКАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ ОРГАНИЗАЦИИ
ОБЪЕДИНЕННЫХ НАЦИЙ

НАЦИОНАЛЬНЫЕ ОБЗОРЫ ЖИЛИЩНОГО СЕКТОРА

ТАДЖИКИСТАН



ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЪЕДИНЕННЫХ НАЦИЙ
Нью-Йорк и Женева, 2011 год

ПРИМЕЧАНИЕ

Условные обозначения документов Организации Объединенных Наций представляют собой комбинации прописных букв и цифр. Наличие в тексте подобного обозначения служит ссылкой на соответствующий документ Организации Объединенных Наций.

Использованные в данной публикации обозначения и представленные материалы не являются выражением какого бы то ни было мнения со стороны Секретариата Организации Объединенных Наций относительно правового статуса страны, территории, города или района, органов власти, а также относительно делимитации границ.

ЕСЕ/НВР/163

Авторское право © Организация Объединенных Наций, 2011 год

Все права защищены
Отпечатано в Организации Объединенных Наций, Женева, Швейцария

Информационная служба ЕЭК ООН
Дворец Наций
СН-1211 Женева 10
Швейцария

Телефон: +41 (0) 22 917 44 44
Факс: +41 (0) 22 917 05 05
Электронная почта: info.ece@unece.org
Вебсайт: <http://www.unece.org>

Национальные обзоры жилищного сектора проводятся в целях оказания поддержки правительствам стран с переходной экономикой в повышении эффективности жилищного сектора и одновременного содействия устойчивому развитию этих стран. В обзорах анализируются тенденции и направления разработки политики и приводится общая оценка политических, экономических и социальных рамок жилищного сектора. Данная работа предпринята по инициативе Комитета по жилищному хозяйству и землепользованию Европейской экономической комиссии Организации Объединенных Наций (ЕЭК ООН) в начале 1990-х годов в ответ на просьбы со стороны государств – членов ЕЭК ООН.

Исследования проводятся по просьбе государств-членов международными группами экспертов совместно с органами государственного управления, другими международными организациями, неправительственными организациями (НПО), местными органами власти и организациями частного сектора. На основе широких консультаций эксперты проводят всесторонний обзор жилищного сектора и готовят рекомендации в порядке оказания помощи директивным органам в разработке стратегий и программ.

Настоящий национальный обзор жилищного сектора Таджикистана подготовлен по запросу Агентства по строительству и архитектуре и является пятнадцатым по счету в серии таких материалов, опубликованных Комитетом по жилищному хозяйству и землепользованию. В программах национальных обзоров упор как и прежде делается на подробный анализ и рекомендации в области политики и одновременно на конкретные проблемы и достигнутые успехи в жилищном секторе, имеющие особое значение для рассматриваемой страны. В случае Таджикистана эти вопросы связаны с территориально-пространственным планированием и землеустройством, новым и существующим жилищным фондом, смягчением последствий стихийных бедствий и правовыми, институциональными и финансовыми рамками. В настоящем национальном обзоре сформулирован набор рекомендаций по вопросам политики. Своевременная и эффективная реализация рекомендаций рассматривается как крайне важный фактор в решении стоящих в настоящее время перед Таджикистаном серьезных задач.

Мне хотелось бы поблагодарить международных и местных экспертов, внесших вклад в подготовку национального обзора, а также правительства стран, предоставивших финансовые средства для его проведения. Предлагаю всем, кто проявляет интерес к секторам жилья и землеустройства Таджикистана, директивным и законодательным органам, государственным должностным лицам, научным работникам, НПО и другим заинтересованным сторонам этой страны, а также международным организациям, кредитным и донорским организациям, организациям, оказывающим техническое содействие, и инвесторам частного сектора в полной мере использовать информацию и рекомендации, содержащиеся в настоящем исследовании. Они могут послужить основой для деятельности в будущем и помочь в формировании программ на национальном и местном уровнях.

Наконец, мне хотелось бы подчеркнуть актуальность национальных обзоров как уникального инструмента, позволяющего странам ЕЭК ООН осуществлять обмен опытом в вопросах жилищного хозяйства и землепользования, сравнивать тенденции и приобретать знания об использовании различных практических методов, разрабатывать программы и внедрять инструменты планирования. Поэтому я верю, что такие обзоры будут и далее служить полезным практическим средством политики, которым смогут пользоваться все заинтересованные стороны в целях решения проблем, связанных с развитием сектора жилищного хозяйства и землепользования, в особенности в странах с переходной и формирующейся рыночной экономикой.



Ян Кубиш
Исполнительный секретарь
Европейской экономической комиссии
Организации Объединенных Наций

Настоящий национальный обзор жилищного сектора Таджикистана был предпринят по запросу Агентства по архитектуре и строительству и начался с подготовительной миссии секретариата ЕЭК ООН. В феврале 2010 года группа международных экспертов осуществила ознакомительную миссию в страну. Расходы на осуществление проекта были покрыты за счет внебюджетных средств, предоставленных правительствами. Успешная реализация настоящего проекта стала возможной благодаря этой щедрой помощи.

Предыдущие исследования в настоящей серии проводились в Болгарии (ЕСЕ/НВР/101, опубликовано в 1996 году), Польше (ЕСЕ/НВР/107, 1998 год), Словакии (ЕСЕ/НВР/111, 1999 год), Литве (ЕСЕ/НВР/117, 2000 год), Румынии (ЕСЕ/НВР/124, 2001 год), Республике Молдова (ЕСЕ/НВР/125, 2002 год), Албании (ЕСЕ/НВР/130, 2002 год), Армении (ЕСЕ/НВР/132, 2004 год), Российской Федерации (ЕСЕ/НВР/131, 2004 год), Сербии и Черногории (ЕСЕ/НВР/139, 2006 год), Грузии (ЕСЕ/НВР/143, 2007 год), Беларуси (ЕСЕ/НВР/150, 2008 год), Кыргызстане (ЕСЕ/НВР/157, 2010 год) и Азербайджане (ЕСЕ/НВР/160, 2010 год).

Для Таджикистана и других стран с переходной экономикой полезными могут быть еще пять публикаций ЕЭК ООН, касающиеся жилищного сектора: а) *Руководящие принципы жилищных кооперативов в странах с переходной экономикой* (ЕСЕ/НВР/123, 2003 год); б) *Система финансирования жилищного строительства для стран с переходной экономикой: принципы и примеры* (ЕСЕ/НВР/138, 2005 год); в) *Руководящие принципы в области социального жилья: принципы и примеры* (ЕСЕ/НВР/137, 2006 год); г) *Города, самостоятельно добившиеся успеха: в поисках устойчивых решений для неформальных поселений в регионе Европейской экономической комиссии Организации Объединенных Наций* (ЕСЕ/НВР/155); и е) *Зеленые дома: на пути к энергосберегающему жилищному строительству в регионе Европейской экономической комиссии Организации Объединенных Наций* (ЕСЕ/НВР/159).

Настоящий национальный обзор и другие указанные выше публикации размещены на нашем сайте: <http://www.unecse.org/hlm/welcome>.

Выражение признательности

МЕЖДУНАРОДНЫЕ ЭКСПЕРТЫ

Сесилия Батак (ЕЭК ООН)	Социально-экономические условия и рамки жилищной политики
Анна Бадьина (Оксфордский университет, Соединенное Королевство)	Жилищные условия и новое жилищное строительство
Арвидас Багдонавичус (Центр регистров, Литва)	Землеустройство
Паола Деда (ЕЭК ООН)	Руководитель
Якоб Крупка (ЕЭК ООН)	Руководитель проекта
Алишер Мамаджанов (ЕЭК ООН)	Городское планирование и градостроительство
Андрей Туманов (Институт экономики города, Российская Федерация)	Финансовые рамки жилищного и земельного секторов

Международные эксперты представили материалы по вышеупомянутым областям своей специализации. Хотя им главным образом поручалось составление одной конкретной главы, часть их материалов была распределена по различным главам, исходя из соображений согласованности и ясности. Было обеспечено полное отражение правовых рамок в соответствующих случаях. Окончательную публикацию следует рассматривать как результат совместной работы.

НАЦИОНАЛЬНЫЕ ЭКСПЕРТЫ

Хамрокул Самиев	Руководитель Управления строительных программ и интеграционного процесса Агентства по строительству и архитектуре
Улугбек Умаров	Руководитель Отдела научно-технической документации Агентства по строительству и архитектуре
Анвар Фозилов	Директор Проектно-исследовательского института строительства и архитектуры, Агентство по строительству и архитектуре
Бахтиёр Ишанов	Директор проектного института «Гипрострой», Агентство по строительству и архитектуре
Курбон Тешаев	Руководитель Государственной службы по надзору в сфере строительства и архитектуры, Агентство по строительству и архитектуре
Дилдор Тошбеков	Руководитель Управления инспекции государственного геодезического надзора, Агентство по землеустройству, геодезии и картографии
Абдусаттор Болтаев	Руководитель Управления жилищного хозяйства и отопления Государственного унитарного предприятия «Жилищно-коммунальное хозяйство»

СОДЕРЖАНИЕ

Стр

Вступление	iii
Введение	v
Выражение признательности	vi
Перечень вставок, рисунков, фотографий и таблиц	viii
Перечень сокращений	ix
РЕЗЮМЕ	1
ГЛАВЫ	
I. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ И ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ РАМКИ ЖИЛЬЯ	7
A. Географическая информация	7
B. Институциональные рамки	15
II. ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ, ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО	21
A. Состояние существующего жилищного фонда	21
B. Эксплуатационно-техническое обслуживание жилья	23
C. Коммунальные службы	24
D. Рынок жилья	27
E. Энергоэффективность	30
F. Строительство жилья своими силами	31
G. Жилье и стихийные бедствия	33
III. ФИНАНСОВЫЕ И ПРАВОВЫЕ РАМКИ ЖИЛЬЯ	37
A. Наличие жилищного финансирования	37
B. Связь между жилищной политикой и жилищным финансированием	38
C. Ипотечные ссуды и банковская система	39
D. Система микрофинансирования	42
E. Жилищное законодательство и строительные нормы	43
IV. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО	47
A. Получение разрешений на строительство	47
B. Генеральные планы	48
C. Переселение и выплата компенсаций	50
D. Городской транспорт	51
E. Зеленые зоны	52
V. ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО	55
A. Правовые рамки	55
B. Институциональные рамки	56
C. Земельная реформа	57
D. Кадастр и регистрация земель	59
E. Доступ общественности к земельному регистру	61
F. Регистрация ипотек	62
G. Нотариальная деятельность	62
H. Топографическое и кадастровое картирование	63
I. Налогообложение	64
VI. РЕКОМЕНДАЦИИ	67
БИБЛИОГРАФИЯ	77

ПЕРЕЧЕНЬ ВСТАВОК, РИСУНКОВ, КАРТ И ТАБЛИЦ

ВСТАВКИ

1.	Задачи в области преодоления неравенства между женщинами и мужчинами	14
2.	Исследование по вопросам теплоснабжения и повышения энергоэффективности в многоквартирных домах	31
3.	Этапы получения разрешения на строительство	47

РИСУНКИ

1.	Карта Таджикистана	7
2.	Исполнительная власть Республики Таджикистан	15
3.	Структура государственных исполнительных органов, ведающих вопросами жилищной политики	16
4.	Жилищный фонд Таджикистана, 1991–2009 годы	21
5.	Охват услугами питьевого водоснабжения и канализации (в процентах); производство и потребление воды в литрах/чел./сутки в разбивке по различным типам населенных пунктов	25
6.	Строительство жилья в Таджикистане в период 1991–2008 годов, в тыс. м ²	29
7.	Карта Сталинабада (Душанбе), 1956 год	49
8.	Карта Душанбе, начало 1980-х годов	49
9.	Объем перевозок пассажиров (в миллионах) различными видами общественного транспорта	51
10.	Количество частных автомобилей (на 1 000 человек)	52
11.	Связанные с транспортом выбросы загрязнителей воздуха (в % от общего объема выбросов) в различных странах и городах Восточной Европы, Кавказа и Центральной Азии	52
12.	Схема транспортного сообщения Душанбе	53
13.	Возможная будущая организационная структура	62

ФОТОГРАФИИ

1.	Семейный дом, разрушенный оползнем, район Ванджа	8
2.	Дома, построенные правительством для жертв стихийных бедствий	11
3.	Многokвартирный дом, требующий ремонта	22
4.	Многokвартирный дом, требующий ремонта	24
5.	Новостройки в Душанбе	28
6.	Международные и местные эксперты обсуждают ущерб, нанесенный оползнем	34
7.	Дома, построенные правительством для жертв оползней, район Ванджа	35
8.	Многoэтажные дома, требующие реконструкции	37
9.	Зеленая зона в центре города Душанбе	54

ТАБЛИЦЫ

1.	Темпы роста ВВП, 1990–2009 годы (%)	9
2.	Удельный вес секторов экономики в ВВП, 2000–2008 годы (%)	10
3.	Численность населения и миграция, в тысячах	13
4.	Активы и депозиты банковского сектора Таджикистана, 2004–2009 годы	40
5.	Классификация населенных пунктов Таджикистана	45
6.	Средние ставки налога с одного гектара земли вне городов и поселков городского типа	65

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ

АЗГК	Агентство по землеустройству, геодезии и картографии (с марта 2010 года Государственный комитет по землеустройству, геодезии и картографии)
АМФОТ	Ассоциация микрофинансовых организаций Таджикистана
БТИ	Бюро технической инвентаризации
ЕБРР	Европейский банк реконструкции и развития
ФАО	Продовольственная и сельскохозяйственная организация Объединенных Наций
ГБАО	Горно-Бадахшанская автономная область
ВВП	Валовой внутренний продукт
ГИС	Географическая информационная система
ВНД	Валовой национальный доход
GPS	Глобальная система позиционирования
НФНТ	«Хабитат фор хьюменити», Таджикистан
МФК	Международная финансовая корпорация
СПЗУ	Сертификаты на право пользования земельным участком
ЦРДТ	Цели развития, сформулированные в Декларации тысячелетия
МФО	Микрофинансовые организации
НСР	Национальная стратегия развития
НПО	Неправительственная организация
ПСБ	Программа по сокращению бедности
ДССБ	Документ стратегии сокращения бедности
СУГО	Специально уполномоченный государственный орган
SFL	«Шелтер фор лайф интернешнл»
СНиП	Строительные нормы и правила
SRTM	Shuttle Radar Topography Mission
ПРООН	Программа развития Организации Объединенных Наций
ЕЭК ООН	Европейская экономическая комиссия Организации Объединенных Наций
УВКБ ООН	Управление Верховного комиссара по делам беженцев Организации Объединенных Наций
АМРСША	Агентство международного развития Соединенных Штатов Америки

Социально-экономические условия и институциональные рамки жилья

Правительство Таджикистана демонстрирует свою приверженность сохранению макроэкономической и финансовой стабильности в стране путем осуществления реформ и реализации программ и проектов в сотрудничестве с различными организациями. Это находит свое отражение, например, в программах по сокращению бедности (первый и второй документы стратегии сокращения бедности (ДССБ), 2002–2006 и 2007–2009 годы соответственно) и Национальной стратегии развития на период до 2015 года, которые содержат некоторые положения, касающиеся жилья. Последний документ сосредоточен на задачах достижения устойчивого экономического роста, расширения доступа общественности к базовым социальным услугам и сокращения бедности.

Хотя бедность существенно сократилась за период с 1999 года, согласно оценке, 60% населения по-прежнему живут за чертой бедности. По причине быстрого роста численности населения процесс создания рабочих мест не способен удовлетворить спрос на занятость, что ведет к высокому уровню безработицы. Отсутствие возможности занятости, а также низкая оплата труда, особенно в сельских районах, ведут к трудовой миграции внутри страны и за пределы Таджикистана. В 2004 году более 400 000 таджиков покинули страну в поисках работы, главным образом в Российской Федерации. Объем денежных переводов трудовых мигрантов являлся столь значительным, что стал источником экономического роста для Таджикистана. Однако трудовая миграция лишает страну ее квалифицированных кадров и ограничивает ее трудовые ресурсы.

Стихийные бедствия оказывают разрушительное воздействие на Таджикистан в течение ряда лет. Правительство предпринимает шаги по управлению рисками стихийных бедствий и приняло национальную стратегию управления риском стихийных бедствий. Тем не менее различные стихийные бедствия, с которыми продолжает сталкиваться страна, еще более усугубляют положение с бедностью в стране.

Снижение статуса жилищных органов имеет важные последствия. В стране произошел целый ряд институциональных изменений. В частности, статус национального жилищного органа был понижен с государственного комитета до государственного агентства по строительству и архитектуре. На местном уровне создана система органов управления, однако текущее распределение полномочий между национальными и местными органами в области жилья остается неясным и не сопровождается адекватным финансированием.

В наличии имеется мало информации о положении в области жилья в Таджикистане. Программы и практика в настоящее время опираются на достаточно надежные и всеобъемлющие статистические данные, позволяющие правительству выявлять и понимать связанные с жильем проблемы.

Жилищные условия, жилищное строительство и жилищно-коммунальное хозяйство

Сегодня жилищные условия многих семей ухудшаются из-за отсутствия эксплуатационно-технического обслуживания и ремонта. С 1995 года, когда был одобрен Закон о приватизации жилья, к январю 2010 года было приватизировано около 93% жилищного фонда. В ходе приватизации ответственность за содержание жилья во все большей степени перекладывалась на плечи индивидуальных собственников без надлежащего соблюдения существующих правовых норм и без предоставления адекватных финансовых ресурсов для эксплуатационно-технического обслуживания жилья. Что касается односемейных домов, то большинство из них были построены без проекта, часто в нарушение технических норм.

В настоящее время не существует никакой стратегии или всеобъемлющего плана действий в области как эксплуатационно-технического обслуживания жилья, так и коммунально-жилищного хозяйства, несмотря на разработку проекта концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в Республике

Таджикистан. По состоянию на январь 2010 года этот концептуальный проект по-прежнему находился в стадии рассмотрения. Бюджетное финансирование данного сектора также носит ограниченный характер.

Существующий Закон о содержании многоквартирных домов и ассоциациях собственников жилья содержит положения, касающиеся управления общим имуществом многоквартирных домов. В нем говорится, что собственники жилья могут либо сами управлять общим имуществом и предоставлением коммунальных услуг через собрание или ассоциацию собственников жилья, либо нанимать для этих целей управляющую компанию. Однако эти формальные нормы зачастую не работают на практике, поскольку отсутствуют надлежащие институты для их осуществления и финансирования. Кроме того, многие новые собственники жилья не имеют возможности осуществить капитальный ремонт за свой счет.

Как представляется, достойное жилье остается недоступным для среднего домохозяйства с учетом его низкой годовой заработной платы. В городских районах строительство жилья ведется в основном частным сектором и ориентировано на зажиточных потребителей, в то время как в сельских районах строительство жилья ведется в основном своими силами и представлено индивидуальными домами. На официальном рынке жилья доминирует спрос со стороны зажиточных домохозяйств и отсутствуют механизмы, способные стимулировать эффективный спрос со стороны остальной части населения.

Правительство пытается улучшить водоснабжение городских и сельских районов за счет привлечения донорской поддержки. Проекты, осуществленные до настоящего времени, такие как улучшение водоснабжения в Душанбе, принесли позитивные результаты, и качество и доступность водоснабжения улучшились в последние годы. Однако наблюдающийся в последнее время строительный бум, особенно многоэтажных домов, будет увеличивать нагрузку на существующую инфраструктуру, и улучшения, достигнутые в последние годы, могут быть утрачены в отсутствие дополнительных существенных инвестиций.

Система управления местных коммунальных компаний является неэффективной, а практика сбора платы за услуги и тарифная политика требуют пересмотра. В многоквартирных домах необходимо установить счетчики воды. *Положение с системами канализации в городах требует принятия еще более неотложных мер,* поскольку данный сектор страдает существенным недофинансированием. Большинство станций обработки сточных вод страны работают на пределе своей мощности. Рост населения в городах создает дополнительную нагрузку на уже весьма устаревшую канализационную инфраструктуру. *Схожее положение наблюдается в области сбора, хранения и сжигания твердых муниципальных отходов.* Существующая система сбора отходов является неадекватной и не способна удовлетворять потребности растущего городского населения.

Правительство производит инвестиции в модернизацию существующих внутригородских энергоснабжающих сетей. Однако проблема достаточного энергоснабжения населения Таджикистана по-прежнему носит весьма острый характер. Страна испытывает серьезный дефицит электроэнергии в зимний период, когда ее гидроэлектростанции не производят достаточно электричества для покрытия потребностей страны. Импорт электроэнергии из соседних государств также не является стабильным по техническим и политическим причинам. Энергетический сектор требует модернизации с целью снижения значительных потерь в линиях электропередачи.

Поставки природного газа также сопряжены с проблемами. Страна импортирует практически полностью природный газ из Узбекистана, а местное производство может покрыть лишь потребности некоторых малых городов. Поскольку цена на природный газ существенно возросла за последние 5–6 лет, страна не может позволить себе импортировать достаточно газа, что обусловлено главным образом неспособностью как предприятий, так и населения оплачивать его. Эта сложная ситуация заставила население искать автономные источники энергии. Бензиновые и дизельные генераторы широко используются в качестве альтернативных источников электроэнергии, в то время как для обогрева наряду с имеющимися на местном уровне древесиной и углем используется сжиженный нефтяной газ или сжатый природный газ.

Обеспечение энергоэффективности новых и существующих зданий является составным элементом программы работы правительства с момента принятия «Концепции развития топливно-энергетического комплекса на период 2003–2015 годов». В целом меры по повышению энергоэффективности носят разрозненный характер, хотя Агентству по строительству и архитектуре недавно было поручено разработать национальную программу в области энергоэффективного жилья. Эта программа должна охватывать широкий набор мер, таких как исследования, разработки, финансирование и тарифное регулирование. Также изучается возможность использования возобновляемых источников энергии. Некоторые международные организации в рамках программы сокращения бедности осуществляют ряд малых проектов на уровне общин по повышению энергоэффективности жилья.

Набирает силу тенденция строительства жилья своими силами, которая обусловлена ограниченными возможностями многих домохозяйств улучшить свои жилищные условия. Построенные своими силами индивидуальные дома составляют почти 87% выпуска нового жилищного строительства в Таджикистане. Многие возведенные своими силами дома в городских районах не соответствуют официальным строительным правилам, что обусловлено главным образом ограниченностью финансовых ресурсов жильцов, но также и неадекватностью строительных правил. Дома возводятся из камня и глинобитного кирпича, имеющегося или производимого на местном уровне, вместо использования других более дорогостоящих строительных материалов. В некоторых городских районах возведение жилья своими силами поддерживается муниципалитетами.

Финансовые и правовые рамки

Стоимость строительных работ возрастает на 25–50% ежегодно, и достойное жилье становится недоступным для большинства населения. Правительство не предоставляет грантов на ремонт, и лишь несколько организаций микрофинансирования недавно приступили к предоставлению займов на цели ремонта жилья.

Отсутствие механизмов, облегчающих строительство доступного жилья, при одновременном громадном спросе на такое жилье. Предложение является недостаточным из-за отсутствия финансовых механизмов поддержки строительных компаний. Строительство жилья финансируется главным образом из сбережений будущих собственников жилья.

Отсутствие государственной политики по развитию сектора арендного жилья. Согласно Жилищному кодексу правительство несет ответственность за предоставление социального арендного жилья нуждающимся домохозяйствам. По причине экономических трудностей и финансовых ограничений не было разработано транспарентной системы опирающихся на размер дохода субсидий для удовлетворения жилищных потребностей уязвимых сегментов населения.

Правительство еще не разработало концептуальных рамок системы ипотечного финансирования жилья. Государство не установило в качестве приоритета разработку такой системы и не сформулировало основные цели, инструменты и механизмы, необходимые для развития и поддержки жилищной ипотеки.

Система налогообложения имущественных сделок не стимулирует развитие ипотечного кредитования и жилищного строительства. Кроме того, не предусмотрен ни льготный налоговый режим в отношении доходов, получаемых от продажи основного жилья налогоплательщиком, ни вычет из налогообложения выплат ипотечных процентов.

Проблемы, с которыми сталкиваются таджикские банки, касаются недостаточного размера дохода заемщиков в совокупности с отсутствием дешевого долгосрочного капитала, а также отсутствия внутренней политики, процедуры опытного персонала в области ипотечного кредитования. Эти элементы необходимы для создания надежных программ, методов и инструментов управления рисками. Еще не созданы необходимые условия для расширения возможностей ключевых участников ипотечного рынка и дальнейшего развития их институционального потенциала.

Сектор микрофинансирования активно развивается при содействии международных организаций, однако главным образом в интересах торговли и предпринимательства. Однако некоторые учреждения микрофинансирования предлагают малые займы на цели жилищного строительства и ремонта и покупки жилья. Коммерческие банки, несмотря на финансовый кризис, начинают рассматривать микрофинансирование в качестве привлекательного сектора для своей деятельности.

Хотя общая законодательная база в области жилья существует и обновляется, отсутствуют руководящие указания по ее реализации на практике.

Растущая плотность и перестройка устаревшего жилищного фонда неизменно поднимает проблему выплаты компенсаций выселяемым лицам. Текущее жилищное законодательство не содержит никаких четких указаний по методике решения данной проблемы или методике определения тех жилищ, которые должны сноситься из-за ненадлежащих жилищных условий.

Городское планирование и градостроительство

Правительство недавно одобрило новые административные процедуры получения разрешений на строительство, которые вводят принцип «одного окна». Оно также пересмотрело перечень документов, необходимых для получения разрешения на строительство, и одобрило обновленные формуляры документов, которые должны представляться в рамках заявок на получение разрешения на строительство.

Процесс подготовки генеральных планов осуществляется организацией «Гипрострой» в сотрудничестве с местными органами исполнительной власти. Однако информация, предоставляемая местными органами власти населению о текущем положении с генеральными планами, является далеко не адекватной. Участие населения в процессе принятия решений по составлению и разработке генеральных планов носит весьма ограниченный характер. Это создает путаницу у населения в отношении планов строительства новых домов и неопределенность в отношении будущего существующих жилищ. Это в свою очередь создает дополнительные проблемы, связанные с незаконным строительством и выселением в таких районах.

Реализация среднесрочных планов переселения из подверженных бедствиям районов в безопасные места была признана международным сообществом неадекватной, поскольку некоторые мероприятия по переселению не были достаточно хорошо спланированы, а переселенцы не всегда находили надлежащее жилье в новых поселениях. Компенсации и ссуды, предоставляемые переселенцам, также являются неадекватными, что затрудняет строительство надлежащего жилья на новом месте.

Принудительное переселение и выплата неадекватных компенсаций в этих случаях, особенно в рамках крупных инфраструктурных проектов и перестройки жилых кварталов в центральной части городов, остаются одной из наиболее проблематичных областей разработки жилищной политики в Таджикистане. Существующее жилищное законодательство содержит положение о принудительном отчуждении для государственных нужд в случае крупных проектов общественного значения, однако не определяет процедуры переселения и выплаты компенсаций тем, чьи жилища отчуждаются. В настоящее время переселение опирается не на четкие процедуры, а противоречивые административные меры.

Вследствие либерализации сектора городского транспорта значительная доля пассажирских перевозок начала осуществляться частными средствами транспорта, в основном микроавтобусами. Хотя это служит частичным решением проблемы перевозок в крупных городах, особенно в Душанбе, рост числа микроавтобусов в совокупности с постоянно увеличивающимся числом частных автомобилей начал создавать проблемы как с точки зрения загрязнения воздуха, так и транспортных заторов. Одновременно наблюдается снижение безопасности общественного транспорта.

Важность сохранения зеленых зон в городах и селах неоднократно подчеркивалась правительством, и были начаты кампании по посадке новых деревьев. Однако в отсутствие стратегического подхода

устойчивость таких разрозненных усилий вызывает сомнения. Зеленые зоны могут стать жертвами возможных будущих работ по расширению дорог в городах, а общая нехватка земель для строительства может также привести к изъятию некоторых земель из рекреационных зон, расположенных в городах.

Землеустройство

Были приняты основные правовые инструменты, регулирующие вопросы землеустройства, и необходимые меры по земельной реформе, поощряющие частную собственность, и развитию рынка сельскохозяйственных земель. Однако правовая основа противоречит принципу частной собственности и ограничивает предоставляемые права землепользования.

Традиционные крупные хозяйства постепенно исчезают и реорганизовываются в арендные предприятия, кооперативы и дехканские хозяйства. Однако государство по-прежнему сохраняет жесткий контроль над рынками земли, главным образом за счет регулирования цен.

Земельная реформа в Таджикистане по сути еще не реализована в полной степени. Споры между сельскохозяйственными предприятиями и дехканскими хозяйствами являются частным явлением вследствие избыточного вмешательства хукуматов (местных органов исполнительной власти) в местную экономику. В настоящее время основной проблемой, с которой сталкивается сельское хозяйство Таджикистана, является отсутствие средств и срочная потребность в инвестициях. Относительно высокие налоги на пользование землей могут оказывать дополнительное сдерживающее воздействие на развитие частных хозяйств. До сих пор не созданы эффективные механизмы урегулирования земельных споров, а также не приняты единообразные принципы землеустройства для поощрения развития земельного рынка в стране.

В настоящее время в стране существуют различные учреждения, ведающие вопросами землеустройства, однако их деятельность плохо координируется, а процессы интеграции данных развиты слабо.

Процессы регистрации недвижимости в Таджикистане являются сложными и неэффективными. Процедуры занимают много времени и являются дорогостоящими как для правительства, так и собственников недвижимости. Ограниченный доступ общественности к информации земельного регистра угрожает долгосрочной целостности системы.

Процессы регистрации ипотек являются сложными, и регистрация прав собственности на недвижимость требует тесного взаимодействия с банковской системой. С другой стороны, в этой области был достигнут прогресс, и при поддержке международных проектов уже заложен основной фундамент топографического и кадастрового картирования.

Страна располагает достаточными кадрами на национальном и местном уровнях для осуществления реформ в области землеустройства в будущем. Однако прогресс, как представляется, является медленным, поскольку процедуры отвода земельных участков и регистрации имущества не были еще упрощены.

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ И ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ РАМКИ ЖИЛЬЯ

A. ГЕОГРАФИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Географическое положение

Таджикистан является самой малой страной Центральной Азии. Он граничит с Кыргызстаном на севере, Афганистаном на юге, Китаем на востоке и Узбекистаном на западе. Горно-Бадахшанская автономная область (ГБАО) занимает 45% территории страны¹.

Таджикистан является страной, не имеющей доступа к морю, характеризующейся исключительно горным рельефом. Горы покрывают 93% его территории, площадь которой составляет 143 100 квадратных километров. В результате этого около половины территории страны находится на высоте более 3 000 метров². Большая часть горной системы Памир, также известной как «Крыша мира», расположена в Таджикистане. В горах Таджикистана расположены многочисленные ледни-

Рисунок 1. Карта Таджикистана



Map No. 3765 Rev. 11 UNITED NATIONS
October 2009

Department of Field Support
Cartographic Section

Источник: UN Cartographic Section.

¹ United Nations Development Programme, "Tajikistan Human Development Report 1998", p. 130.

² Агентство по статистике при Президенте Республики Таджикистан, «Таджикистан в цифрах, 2009 год», стр. 11–13.

ки, которые питают его реки и озера, и его густая речная сеть обеспечивает страну обильными водными ресурсами. Население страны в основном сосредоточено на низменных равнинах, которые расположены в долинах рек.

Климат носит континентальный, субтропический и, как правило, полуаридный характер, однако резко меняется с увеличением высоты. Трудные топографические, географические и климати-

ям по итогам национального референдума, состоявшегося в июне 2003 года.

Конституция устанавливает президентскую форму правления с тремя ветвями государственной власти: исполнительной, законодательной и судебной.

Исполнительная власть представлена Президентом и правительством. Президент является главой

Фотография 1. Семейный дом, разрушенный оползнем, район Ванджа



Источник: ЕЭК ООН.

ческие условия Таджикистана способствуют возникновению разнообразных стихийных бедствий, таких как наводнения, лавины, сели, засухи, оползни и землетрясения. Что касается недавних стихийных бедствий, то можно упомянуть об исключительно холодной зиме и засухах 2008 года, а также о ливневых осадках в 2009 году и сходе селевых потоков и землетрясении в январе 2010 года.

Политическое устройство³

Таджикистан обрел независимость в сентябре 1991 года и официально принял свою Конституцию в 1994 году, которая служит правовой основой его политической системы. По рекомендации Национальной согласительной комиссии, созданной в конце гражданской войны в 1997 году, в Конституцию были внесены крупные изменения. Конституция также подверглась дополнительным изменени-

государства и исполнительной власти. Президент назначает и освобождает премьер-министра, глав министерств, председателей и заместителей председателя Национального банка, судей Конституционного суда и Верховного суда, а также генерального прокурора и председателей областей. Президент подписывает законы, формулирует внешнюю политику и подписывает международные договоры.

Законодательная власть состоит из двухпалатного *Маджлиси Оли* (парламент), который состоит из *Маджлиси Намояндагон* (палата представителей), которая действует на регулярной основе, и *Маджлиси Милли* (региональная палата), которая заседает менее часто и действует на основе созыва сессий. Парламент является высшим представительным органом Таджикистана. Палата представителей состоит из 63 депутатов, избираемых путем прямого тайного голосования. Региональная палата, насчитывающая в своем составе 33 члена (плюс бывшие Президенты, которые решают стать его членами), представляет регионы.

³ На основе Конституции Республики Таджикистан.

25 членов выбираются косвенным путем на заседании всех местных собраний региона, причем четыре области страны и столичный город имеют по пять представителей каждый. Остальные восемь членов назначаются Президентом.

Таджикистан имеет судебную систему, состоящую из трех частей без единого центра власти. Конституционный суд, Верховный суд и Высший экономический суд обособлены друг от друга. Президент представляет кандидатуры на должности судей *Маджлиси Милли* для избрания в три Суда и Совет юстиции, исполнительный орган, учрежденный внесенной в 1999 году в Конституцию поправкой и обладающий различными полномочиями в рамках судебной системы. Совет юстиции осуществляет управление всеми судами более низкой инстанции и выносит рекомендации по назначению и отставке судей. Совет юстиции подотчетен Президенту.

Страна разделена на четыре административных региона (*области*)⁴: Горно-Бадахшанская автономная область на востоке; Хатлонская область на юге; Согдийская область на севере; и регион республиканского подчинения в центре. Столицей Таджикистана является город Душанбе, который насчитывает более 600 000 жителей. Полномочия ГБАО также регулируются национальными законами Республики Таджикистан.

Местная власть состоит из представительных и исполнительных органов (*хукуматы*). Ее функцией является обеспечение исполнения Конституции, законов и постановлений *Маджлиси Оли*. Органом местной представительной власти в областях, городах и районах является Маджлис народных депутатов, возглавляемый Председателем. Исполнительную власть на местах осуществляет представитель Президента в области, городе или районе. Органом самоуправления поселков и сел является местная организация (*джамоат*).

Общее экономическое развитие

Экономические и социальные условия в Таджикистане в начале 1990-х годов отражали те значительные трудности, с которыми столкнулась страна при переходе от плановой к рыночной экономике. Эти трудности усугублялись тяжелыми последствиями отмены субсидий со стороны Российской Федерации после распада Советского Союза. Пять лет гражданских волнений, которые начались менее чем через

год после обретения независимости, привели к срыву осуществления экономических реформ и еще более усугубили тяжелое положение страны. Осуществлявшийся под эгидой Организации Объединенных Наций мирный процесс привел к заключению соглашения о распределении полномочий между соответствующими сторонами в 1997 году, и было подписано Общее соглашение об установлении мира и национального согласия в Таджикистане.

Экономика Таджикистана была серьезно ослаблена гражданской войной. В период 1990–1994 годов наблюдалось резкое падение валового внутреннего продукта (ВВП), в среднем на 20% в год (таблица 1). Однако после установления мира и обретения стабильности в результате подписания соглашения о мире в 1997 году Таджикистан

Таблица 1. Темпы роста ВВП, 1990–2009 годы (в %)

Год	Изменение реального ВВП
1990–1994	-20,2
1995	-12,5
1996	-16,7
1997	1,7
1998	5,3
1999	3,7
2000	8,3
2001	9,6
2002	10,8
2003	11,0
2004	10,3
2005	6,7
2006	7,0
2007	7,8
2008	7,9
2009	3,4

Источники: Средние темпы роста в период 1990–1994 годов: International Monetary Fund (IMF) Country Report No. 05/131, April 2005, p. 8. Другая статистика Агентства по статистике при Президенте Республики Таджикистан.

вступил в новый этап развития. Экономическое, политическое и социальное положение начало улучшаться благодаря осуществлению жестких бюджетно-налоговых и монетарных мер политики, мониторингу кредитования, урезанию расходов, ускоренной приватизации, земельной реформе и укреплению дисциплины в сфере социальных расходов⁵. ВВП начал расти и сохранял этот позитив-

⁴ Агентство по статистике при Президенте Республики Таджикистан, «Таджикистан в цифрах, 2009 год».

⁵ Агентство по статистике при Президенте Республики Таджикистан, «Таджикистан в цифрах, 2009 год».

ный тренд до 2009 года. В период 2000–2008 годов наблюдался мощный рост, составлявший около 8% в год. Мощный экономический рост в период после 2000 года объяснялся не только осуществлением макроэкономических и структурных реформ, но также и благоприятными внешними факторами. К их числу относятся высокие рыночные цены на основные экспортные сырьевые товары страны, такие как алюминий и хлопок, а также высокий спрос на приезжую рабочую силу, особенно со стороны Российской Федерации. Существенный объем переводов трудовых мигрантов также сыграл значительную роль в ускорении экономического развития Таджикистана. Новейшая статистика свидетельствует о том, что экономический рост в 2009 году снизился до 3,4%, главным образом, по причине повышения цен на нефть, общемирового экономического спада и дефицита энергии в зимний период.

В настоящее время экономика Таджикистана по-прежнему в значительной степени зависит от экс-

существования для ее сельского населения. На сельскохозяйственный сектор приходится более 20% ВВП страны (таблица 2); в нем занято около 67% населения⁷⁷. Хлопок является основной экспортной культурой, даже если хлопковая отрасль в целом отягощена долгами и имеет устаревшую инфраструктуру.

Основными промышленными предприятиями Таджикистана являются крупный алюминиевый завод, ряд гидроэлектростанций и малых предприятий, относящихся к легкой и пищевой промышленности. Данные за первые три квартала 2009 года свидетельствуют о резком падении результатов промышленного сектора по сравнению с 2008 годом. Согласно экспертам аналитического подразделения журнала “Экономист”, за первые три квартала, выпуск промышленного сектора сократился на 10%, хотя эта тенденция замедлилась в третьем квартале. Данный спад производства обусловлен недостаточным гло-

Таблица 2. Удельный вес секторов экономики в ВВП, 2000–2008 годы (в %)

Сектор	2000 ^а	2001 ^а	2002 ^а	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Сельское хозяйство	27	26,5	26,3	24,2	19,2	21,2	21,4	19,4	21,8
Промышленность	23,9	22,7	22,1	30,2	26,7	22,8	21,3	18,4	12,5
Торговля	18,3	19,1	19,9	11,2	16,1	16,2	16,9	16,7	18,6
Строительство	3,4	4,1	3,8	2,9	4,2	4,6	6,1	8,1	11,2
Прочее	27,4	27,6	27,9	31,5	33,8	35,2	34,3	37,7	35,9

Источник: Таджикистан в цифрах, Агентство по статистике при Президенте Республики Таджикистан, 2009 год, стр. 85.

^а Из таблицы А-1, International Monetary Fund Country Report No. 05/131, April 2005, p. 68.

порта алюминия и хлопка, а также от денежных переводов своих трудовых мигрантов. На алюминий и хлопок приходится в совокупности 80% экспорта Таджикистана⁶.

По причине горного рельефа пахотные земли в Таджикистане составляют лишь 7% от общей площади его территории и ограничиваются равнинными районами. Несмотря на это, сельское хозяйство играет весьма важную роль в экономике страны, будучи основным источником средств

бальным спросом на алюминий, который является ведущим экспортным сырьевым товаром страны, на который в 2008 году приходилось 72% общего объема экспорта. Дефицит энергии в начале 2009 года негативно сказался на производстве алюминия, как и значительное падение спроса и цен в ходе глобального экономического кризиса. Страна в значительной степени зависит от экспортных поступлений за поставки электроэнергии, на которые в 2008 году приходилось 4,2% общих экспортных продаж страны. Таджикистан распола-

⁶ Country Report: Tajikistan, The Economist Intelligence Unit, December 2009, p. 6.

⁷ Агентство по статистике при Президенте Республики Таджикистан.

гает громадными запасами водных ресурсов, что позволяет орошение примерно 70% его пахотных земель, и обеспечивает громадный потенциал в области гидроэлектроэнергетики. Уже согласован ряд крупных проектов в области электроэнергетики, однако правительство по-прежнему вынуждено заниматься поиском иностранных инвестиций. Однако неблагоприятные экономические условия, географическое местоположение, избыточные административные барьеры, коррупция и недостаточная развитость государственной и частной инфраструктуры препятствуют притоку крупных инвестиций⁸. В то же время страна продолжает сталкиваться с острым дефицитом электроэнергии, особенно в условиях суровых зим.

на 27% к концу 2009 года после рекордно высокого показателя в 54% ВВП в 2008 году⁹.

Правительство демонстрирует свою приверженность сохранению макроэкономической и финансовой стабильности страны путем непрерывного инициирования и осуществления реформ и разработки программ и проектов в области развития в сотрудничестве с различными организациями. В этой связи может быть упомянуто о программах сокращения бедности и Национальной стратегии развития на период до 2015 года, которые содержат определенные положения, касающиеся жилья и согласуются с Целями развития, сформулированными в Декларации тысячелетия

Фотография 2. Дома, построенные правительством для жертв стихийных бедствий



Источник: ЕЭК ООН

Денежные переводы таджикских трудовых мигрантов, работающих главным образом в Российской Федерации, являются еще одним важным фактором, который должен учитываться в экономике Таджикистана. С января по сентябрь 2009 года был отмечен 35-процентный спад объема переводов по сравнению с тем же периодом предыдущего года. Переводы через банковскую систему, согласно прогнозам, могли сократиться

(ЦРДТ). Первая программа сокращения бедности, сформулированная в Документе стратегии сокращения бедности (ДССБ) на период 2002–2006 годов была разработана президентской рабочей группой, созданной указом Президента в марте 2000 года. Положительные результаты ее реализации создали благоприятные условия для разработки второй ДССБ, охватывающей период 2007–2009 годов (ДССБ 2). Одновременно велась

⁸ Национальная стратегия развития Республики Таджикистан на период до 2015 года, стр. 6.

⁹ *Country Report: Tajikistan*, the Economist Intelligence Unit, December 2009, p. 24.

разработка долгосрочной программы – Национальной стратегии развития Республики Таджикистан на период до 2015 года (НСР). Она направлена на обеспечение устойчивого экономического роста, расширение доступа населения к базовым социальным услугам и сокращение бедности.

Стихийные бедствия оказывают разрушительное воздействие на Таджикистан на протяжении ряда лет, и, согласно оценкам, лишь в период с 2000 года по 2006 год эти бедствия повлекли смерть более 180 человек, разрушили более 48 000 домов и привели к экономическим убыткам в размере более 250 млн. долл. США¹⁰. В период с 1991 года по 2002 год 6 из 10 крупномасштабных бедствий были вызваны наводнениями. Правительство предпринимает шаги по управлению рисками бедствий и в своем первом ДССБ определило разработку и принятие национальной стратегии по управлению рисками бедствий в качестве одной из основных мер и действий, которые должны быть предприняты для достижения целей программы. Правительство также сотрудничает с Программой развития Организации Объединенных Наций (ПРООН) и другими учреждениями и организациями Организации Объединенных Наций, работающими в области управления рисками стихийных бедствий. В 2004 году было начато осуществление проекта по управлению рисками бедствий, который исходно охватывал период 2004–2006 годов. Второй этап данного проекта был рассчитан на период 2007–2009 годов, и в настоящее время он находится в третьей стадии своего осуществления, который охватывает период 2010–2015 годов.

Бедность, занятость и миграция

Существенный прогресс, достигнутый в обеспечении макроэкономической и финансовой стабилизации, был недостаточным для сокращения бедности. Хотя уровни бедности за период с 1999 года свидетельствуют о значительном ее снижении, согласно оценке, 60% населения по-прежнему живут за ее чертой¹¹.

Статистика свидетельствует о региональных различиях в уровнях бедности. Значительная доля бедного населения проживает в густонаселенных районах Согдийской и Хатлонской областей. На эти две

области приходится 72% всего бедного населения, причем 75% населения в этих областях живут в условиях крайней бедности¹². На эти две области приходится 65% общей численности населения страны.

Согласно оценке, численность населения Таджикистана в 2008 году составила 7,4 млн. человек (таблица 3), что свидетельствует о среднегодовом приросте в 2,2% в период с 2000 года. Более 70% населения проживают в сельских районах. Из-за быстрых темпов роста населения процесс создания рабочих мест не позволяет удовлетворять спрос за занятость, что ведет к высокой безработице. Отсутствие возможностей занятости и низкая заработная плата, особенно в сельских районах, стимулируют миграцию рабочей силы в рамках Таджикистана и за его пределы. Согласно оценкам ДССБ-2, более чем 400 000 таджиков покинули страну в 2004 году в поисках работы, главным образом в Российской Федерации. Объем денежных переводов трудовых мигрантов является столь значительным, что они стали источником экономического роста для Таджикистана. Если рассматривать их в качестве одной из статей экспорта, то переводы займут второе место после алюминия перед хлопком. Трудовая миграция содействует сокращению бедности, особенно в сельских районах.

Правительство признает ту роль, которую частный сектор мог бы играть в сокращении бедности и, исходя из этого, оказывает поддержку увеличению инвестиций в частный сектор страны, а также привлечению новых инвестиций. Улучшение общего делового и инвестиционного климата для частных инвесторов за счет обеспечения благоприятного рынка рабочей силы и приватизации государственных предприятий является одной из целей ДССБ. Большинство малых и средних предприятий уже были приватизированы, а крупные предприятия по-прежнему находятся под контролем государства. Инвестиционный климат улучшается, и в докладе Всемирного банка *Doing Business 2010* Таджикистан включен в десятку ведущих стран по реформированию в целях улучшения делового климата в 2009 году. Однако инвестиции по-прежнему сопряжены для потенциальных предпринимателей с трудностями по причине коррупции, неадекватных поставок электроэнергии, низкого уровня развития инфраструктуры и неясностей в режимах регулирования¹³.

¹⁰ *Disaster Risk Management Programme, Phase 2 (2007–2009)*, UNDP and Government of Tajikistan, p. 4.

¹¹ Central Intelligence Agency, “The World Factbook: Tajikistan”, Accessed on 20 November, 2010. <https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/ti.html>.

¹² Республика Таджикистан, «Стратегия сокращения бедности Республики Таджикистан, 2007–2009 годы», стр. 8.

¹³ *Country Brief: Tajikistan*, eStandards Forum, 9 March 2010, p. 10.

Таблица 3. Численность населения и миграции, в тысячах

	Общая численность населения	Городское население	Сельское население	Чистая иммиграция (+) или эмиграция (-)
1991	5 505,6	1 698,0	3 807,6	-26,4
1992	5 567,2	1 653,5	3 913,7	-94,7
1993	5 579,7	1 613,8	3 965,9	-74,7
1994	5 633,8	1 582,4	4 051,4	-45,6
1995	5 701,4	1 564,2	4 137,2	-37,8
1996	5 769,1	1 548,4	4 220,7	-27,6
1997	5 875,8	1 566,2	4 309,6	-16,3
1998	6 001,3	1 594,3	4 407,0	-15,4
1999	6 126,7	1 624,9	4 501,8	-14,4
2000	6 250,0	1 659,9	4 590,1	-13,7
2001	6 375,5	1 690,5	4 685,0	-12,4
2002	6 506,5	1 719,9	4 786,6	-12,5
2003	6 640,0	1 757,8	4 882,2	-11
2004	6 780,4	1 791,9	4 988,5	-9,4
2005	6 920,3	1 824,8	5 095,5	-9,3
2006	7 063,8	1 857,7	5 206,1	-10,9
2007	7 215,7	1 896,7	5 319,0	-14,5
2008	7 373,8	1 941,3	5 432,5	-13,2

Источник: Агентство по статистике при Президенте Республики Таджикистан.

Еще более усугубляют положение с бедностью различные стихийные бедствия. Малоимущие в большей степени зависят от природных ресурсов с точки зрения средств существования и, следовательно, в наибольшей степени страдают от бедствий. В 2009 году ливневые осадки нанесли громадный ущерб сельскому хозяйству, а селевые потоки разрушили большое число дамб и инфраструктурных объектов. Учитывая важность сельского хозяйства для примерно трех четвертей населения, последствия бедствий, аналогичных вышеуказанному, носят разрушительные характер.

Производство продовольствия в Таджикистане не позволяет удовлетворять спрос со стороны постоянно растущего населения. Даже при его наличии оно недоступно по цене для большинства граждан. Несмотря на существенную продовольственную помощь со стороны международного сообщества, отсутствие продовольственной безопасности в Таджикистане по-прежнему вызывает острую обеспокоенность.

Разрушение в ходе гражданской войны целого ряда объектов базовой инфраструктуры, таких как школы, жилые дома, больницы, дороги и системы электроснабжения, привело к расширению масштабов бедности. Улучшение доступа к базовым социальным услугам является одной из главных целей ДССБ. В правительственных программах

также уделяется внимание вопросам жилья. Однако в наличии имеется мало информации о положении в области жилья, и в ДССБ-2 конкретно не упоминается о строительстве жилья. В ДССБ-2 говорится, что правительство будет стремиться поощрять проекты государственного строительства жилья и расширять доступ к жилищно-коммунальным услугам для населения с низким уровнем доходов и социально уязвимых групп населения. В 2009 году правительство ассигновало 3,8% своего бюджета на жилищно-коммунальное хозяйство, что свидетельствует о небольшом увеличении на 0,2% по сравнению с предыдущим годом¹⁴.

Обеспечение равного доступа мужчин и женщин к земле в Таджикистане

По причине доминирующих патриархальных структур и гендерных стереотипов положение женщины в обществе является довольно слабым, и на ее положении негативно сказался также совокупный эффект гражданской войны и трудностей переходного периода. Таджикские женщины, находящиеся за чертой бедности, имеют ограниченный доступ к базовым ресурсам, таким как земля и кредиты, и многие из них не осведомлены о своих экономических и юри-

¹⁴ Таблица 4 – Структура расходов государственного бюджета, ДССБ-2, стр. 61.

Вставка 1. Задачи в области преодоления неравенства между женщинами и мужчинами

Поощрение гендерного равенства, которое является одной из ЦРДТ, которая должна быть достигнута к 2015 году, признается правительством в качестве одной из неотложных задач и, следовательно, интегрировано в Стратегию национального развития¹⁵ и Стратегию сокращения бедности¹⁶. Национальный план действий правительства по улучшению положения женщин в обществе и Государственная программа основных направлений политики по обеспечению равных прав и возможностей для женщин и мужчин в Республике Таджикистан на 2001–2010 годы являются двумя основными документами, которые выполняют роль базовых гендерных программ страны. Для координации связанной с гендерной проблематикой деятельности был создан Государственный комитет по делам женщин и семьи, которому поручено поощрение прав женщин на национальном и региональном уровнях. Наряду с гендерными потребностями в области здравоохранения и образования, ликвидацией бытового насилия, участием женщин в процессе принятия решений и их доступом к занятости национальный план Таджикистана подчеркивает права женщин на экономические ресурсы и их доступ к ним, включая землю и пропаганду сельскохозяйственных знаний, а также оказание поддержки женщинам-предпринимателям. Следовательно, потребности женщин в настоящее время на систематической основе учитываются при планировании и составлении бюджета правительственными учреждениями, отвечающими за земельную реформу. Значительные усилия предпринимаются также международными организациями, занимающимися гендерными вопросами. С 2003 года Фонд Организации Объединенных Наций для развития женщин (ЮНИФЕМ) занимается реализацией проекта «Земельная реформа и права женщин на землю в Таджикистане», целью которого является расширение экономических возможностей для сельских женщин в контексте государственной земельной реформы. В рамках данного проекта были достигнуты следующие значимые результаты: 7 из 11 рекомендаций, сформулированных в отношении Земельного кодекса, были приняты парламентом и одобрены Президентом; были приняты правительством и одобрены Президентом поправки, касающиеся вопросов гарантирования доступа женщин к земле, к государственной программе «Основные направления государственной политики по обеспечению равных прав и возможностей для женщин и мужчин в Республике Таджикистан в 2001–2010 годах»¹⁷. В рамках информационной кампании проекта ЮНИФЕМ по повышению уровня осведомленности общественности о правах женщин, в частности их экономических правах, оказывается поддержка подготовке программы «Женщины. Земля. Жизнь», которая транслируется местными телевизионными и радиостанциями. В рамках данного проекта также были подготовлены информационные справочники «Права женщин на землю: вопросы и ответы» и «Права женщин на землю в ходе земельной реформы в Республике Таджикистан», в которых освещаются вопросы землевладения, управления домашним хозяйством, аренды, собственности и наследования. Рост удельного веса женщин, владеющих земельными хозяйствами, с 2% до 14%¹⁸ в период с 2002 года по 2008 год является очевидным свидетельством достижения в рамках проекта значительного прогресса. Однако расширение прав и возможностей женщин остается одной из проблем для экономического развития страны. Правительство и страновая группа ООН считают, что без согласованных усилий одновременно правительства и мирового сообщества Таджикистан вряд ли достигнет ЦРДТ в области поощрения гендерного равенства и наделения женщин правами к 2015 году.

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ¹⁹:

- *Бедность и занятость:* низкий уровень участия женщин в официальном рынке труда; соотношение заработной платы женщин к аналогичному показателю мужчин составляет 72%; около 73% труда женщин не оплачивается²⁰; ограниченные возможности реализации женщинами своего трудового потенциала, а также ограниченные возможности их занятости.
- *Образование:* гендерный разрыв в посещаемости школ в 2003 году составил 4% в случае начального образования, 10% – в классах с 6 по 9, 20–21% – в старших классах²¹.
- *Материнская и младенческая смертность и репродуктивное здоровье:* коэффициент материнской смертности составил в 2003 году 120 смертей на 100 000 живорождений и варьировался от 126,3 до 842,1 на 100 000 живорождений в некоторых регионах; коэффициент младенческой смертности в 2000 году равнялся 89 на 1 000 живорождений (UNIFEM MICS data); более 37% беременных женщин не получали ни дородовой, ни послеродовой помощи.

¹⁵ Национальная стратегия развития Республики Таджикистан на период до 2015 года: http://www.undp.tj/files/reports/nds_eng.pdf.

¹⁶ Стратегия сокращения бедности Республики Таджикистан на 2007–2009 годы: http://www.undp.tj/files/reports/prsp2_firstdraft.pdf.

¹⁷ Региональное отделение ЮНИФЕМ для Содружества Независимых Государств: <http://www.unifemcis.org/index.html?id=142>.

¹⁸ Women's Right to Land in Kyrgyzstan and Tajikistan: http://www.unifem.org/cedaw30/success_stories/.

¹⁹ Source: <http://www.untj.org/mdg/files/Gender%20eng.pdf>.

²⁰ Ibid.

²¹ Ibid, p. 76.

- *Питание:* 1 из 10 женщин не получает рекомендованной суточной нормы калорий²², что ведет к недостаточному питанию, которое, в свою очередь, приводит к возникновению связанных с плохим питанием болезней, таких как дефицит йода, анемия и дефицит витамина А.
- *Доступ к ресурсам:* менее 10% существующих хозяйств возглавляют женщины, и большинство возглавляемых женщинами домохозяйств остаются без земли²³. Согласно переписи населения Таджикистана 2002 года, возглавляемые женщинами домохозяйства составляют 5% от общей численности домохозяйств страны.
- *Дискриминация и насилие в отношении женщин:* около 30% женщин сообщили о том, что они сталкивались с определенной формой бытового насилия²⁴.
- *Привлечение внимания к гендерной проблематике:* защита прав женщин надлежащим образом прописана в законодательстве страны, однако отсутствуют механизмы обеспечения эффективной защиты подвергшихся насилию женщин.
- *Женщины и политика:* сохраняются гендерные стереотипы; отсутствие профподготовки и финансовой и другой поддержки женщин-кандидатов и растущая потребность в специальных образовательных программах по политическим правам и обязанностям женщин.

дических правах, в особенности о возможностях, предоставленных им в результате земельной реформы, начатой в 1992 году, наделяющей домохозяйства, включая домохозяйства, возглавляемые женщинами, правом использовать и наследовать землю.

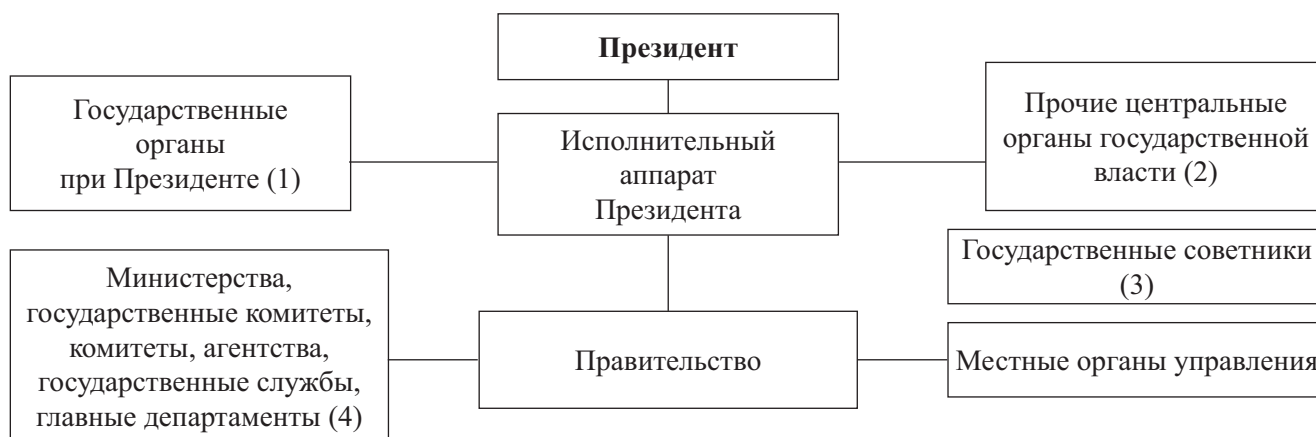
В. ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ РАМКИ

Во главе политической системы Таджикистана находится исполнительная власть (рисунок 1), главой которой является Президент. Исполнительная власть состоит из Правительства и Президентской администрации (или Исполнительного аппарата Президента). Правительство является главным форумом разработки политики и высшим исполнительным органом Таджикистана.

- (1) Управление государственной службы, Агентство государственного финансового контроля и по борьбе с коррупцией, Агентство по контролю за наркотиками
- (2) Совет безопасности и Совет юстиции
- (3) Государственный советник по экономическим вопросам, Государственный советник по международным делам, Государственный советник по научным и социальным вопросам, Государственный советник по государственным делам, информации и культуре, Государственный советник по кадрам и государственный советник по вопросам обороны и правопорядка
- (4) 14 министерств, 3 государственных комитета, 7 комитетов, 3 государственных службы, 5 агентств и 4 главных департамента

Источник: Агентство по строительству и архитектуре при Правительстве Таджикистана.

Рисунок 2. Исполнительная власть Республики Таджикистан



²² Ibid.

²³ Ibid, p. 77.

²⁴ Millenium Development Goals Needs Assessment: Tajikistan, UNDP, May 2005, p. 75.

Исполнительный аппарат, состоящий из департаментов и других подразделений, непосредственно подотчетен Президенту и отвечает за управление текущими делами²⁵. Он является исполнительным органом Президента. Рисунок 2 иллюстрирует структуру государственных исполнительных органов, отвечающих за разработку политики в области жилья.

Основными национальными учреждениями, ведающими вопросами жилищной политики и жилищного сектора, являются:

Агентство по строительству и архитектуре при Правительстве Республики Таджикистан уполномочено осуществлять функции бывшего Государственного комитета по строительству и архитектуре Республики Таджикистан²⁶. Оно отвечает за разработку законов и нормативных

правовых актов Президента. Оно занимается разработкой, принятием и приведением в жизнь норм, регулирующих архитектурную деятельность, и осуществляет контроль за их соблюдением. Оно также выдает лицензии лицам, осуществляющим экономическую деятельность в области строительства и архитектуры.

Государственное унитарное предприятие «Жилищно-коммунальное хозяйство» отвечает за управлением деятельностью предприятий и организацию жилищно-коммунального хозяйства.

Министерство экономического развития и торговли (далее Министерство торговли) осуществляет функции бывшего Министерства экономики и торговли, за исключением функций управления Агентства по стандартизации, метрологии, сертификации и торговой инспекции (Таджикстандарт)

Рисунок 3. Структура государственных исполнительных органов, ведающих вопросами жилищной политики



Источник: Агентство по строительству и архитектуре при Правительстве Республики Таджикистан.

²⁵ Country Governance Assessment of the Republic of Tajikistan, ADB, December 2004, p. 22.

²⁶ Указ Президента Республики Таджикистан о совершенствовании структуры центральных органов исполнительной власти Республики Таджикистан от 30 ноября 2006 года, № 9.

и функции бывшего Государственного агентства по антимонопольной политике и поддержке предпринимательства при Правительстве, за исключением вопросов, касающихся поддержки предпринимательства. Его мандат включает в себя также осуществление функций, связанных с сектором

туризма. Министерство торговли отвечает за разработку стратегии социально-экономического развития Таджикистана и координацию программ роста в разрезе регионов и секторов экономики.

Министерство финансов, осуществляет функции, связанные с обязанностями бывшей Государственной компании по страхованию инвестиций при Правительстве, за исключением вопросов, касающихся привлечения инвестиций. Министерство отвечает за:

- осуществление единой финансовой, бюджетной, налоговой и валютно-денежной стратегии государства; разработку и осуществление проектов государственного бюджета;
- разработку правовой основы и создание единой бюджетной системы;
- разработку соответствующей инфраструктуры для рынка ценных бумаг и создание благоприятного инвестиционного климата;
- разработку и внедрение международных стандартов отчетности (финансовой отчетности) и аудита.

Государственный комитет по инвестициям и управлению государственным имуществом (далее Комитет по инвестициям) осуществляет функции бывшего Государственного комитета по управлению государственным имуществом, Группы по координации помощи Исполнительного аппарата Президента, функции бывшего Министерства экономики и торговли, функции Министерства финансов, связанные с привлечением инвестиций, а также функции бывшего Агентства по антимонопольной политике и поддержке предпринимательства, связанные с поддержкой предпринимательства.

Функции Комитета по инвестициям включают в себя:

- привлечение инвестиций;
- осуществление единой государственной политики в области приватизации;
- управление государственным имуществом;
- организацию и проведение работы по приватизации государственного имущества совместно с государственными органами управления;
- представление интересов государства в качестве собственника в процессе приватизации имущества;
- защиту прав собственности;
- разработку стратегии развития предпринимательства и составление проектов программных документов по развитию и поддержке предпринимательства.

Государственный комитет по землеустройству, геодезии и картографии (далее Государственный земельный комитет) уполномочен осуществлять функции бывшего Национального космического, геодезического и картографического агентства. Комитет отвечает за разработку и осуществление государственной политики в области землевладения, земельного кадастра, землепользования, земельных отношений, топографии, геодезии и проведения аэрокосмических работ. Он также отвечает за государственную регистрацию прав землепользования и определение административных границ областей, районов, городов и сел.

Государственный комитет по статистике в мае 2010 года был преобразован в **Агентство по статистике Республики Таджикистан** (далее Агентство по статистике) указом № 832 Президента о дальнейшем совершенствовании структуры центральных органов исполнительной власти Республики Таджикистан. Агентство по статистике отвечает за проведение переписей населения, обследований домохозяйств, разработку демографической статистики и набора показателей экономической статистики, а также статистики цен, международной торговли, национальных счетов, государственных финансов, сельского хозяйства, рабочей силы и социальной статистики. Оно занимается составлением социальной статистики на основе административных записей соответствующих министерств. Агентство по статистике разрабатывает официальную статистику по ряду тем, включая строительство. Оно публикует ежегодник «Строительство в Таджикистане», который содержит показатели динамики строительной отрасли.

Международные организации, неправительственные организации и частные институты:

Представительство Организации Объединенных Наций в Таджикистане объединяет ряд учреждений Организации Объединенных Наций, сотрудничающих друг с другом в деле оказания помощи правительству в достижении ЦРДТ. Из числа этих учреждений в различной степени в деятельности, связанной с жильем участвуют следующие:

- **Представительство Программы развития Организации Объединенных Наций** (ПРООН) в Таджикистане было открыто в 1990 году и занимается деятельностью, направленной на искоренение бедности и достижение ЦРДТ к 2015 году.

Представительство ПРООН в Таджикистане сотрудничает с национальными партнерами, учреждениями-донорами, учреждениями Организации Объединенных Наций и другими международными организациями и занимается реализацией проектов с уделением особого внимания тематике устойчивого развития. Оно планирует всю деятельность Организации Объединенных Наций в Таджикистане, включая деятельность, связанную с достижением ЦРДТ.

- **Управление Верховного комиссара Организации Объединенных Наций по делам беженцев (УВКБ)** ООН поручено Организацией Объединенных Наций проводить и координировать международные действия по обеспечению во всемирном масштабе защиты беженцев и решению проблем беженцев. УВКБ ООН открыло свое представительство в Таджикистане в 1992 году и приступило к реализации программ репатриации, восстановления или реинтеграции лиц, возвращающихся в Таджикистан. За этот период оно успешно обеспечило восстановление 25 000 разрушенных домов. По итогам совместной миссии по оценке Швейцарии/УВКБ планируемые цели программы репатриации/реинтеграции в Таджикистане были пересмотрены с целью снижения акцента на компоненте обеспечения крова²⁷.

- **Международная финансовая корпорация** является членом Группы Всемирного банка и в Таджикистане оказывает поддержку в краткосрочной и среднесрочной перспективе развитию средних и малых коммерческих предприятий, а также сельскохозяйственного производства и обработки сельхозсырья. Значительные усилия посвящены наращиванию потенциала и институциональному строительству, а также разработке пилотных инициатив.

- **Отделение «Хабитат фор хьюменити Таджикистан» (НФНТ)** было создано в 1999 году, два года спустя после окончания гражданской войны. Оно участвует в строительстве новых домов, завершении строительства замороженных строений, энергоэффективной модернизации зданий, полной реконструкции многоквартирных домов советского периода и установке малозатратных биопесочных фильтров для очистки воды в удаленных сельских районах. Оно работает в партнерстве с НПО и местными и центральными

органами власти. Отделение реализовало проект в области реагирования на бедствия во взаимодействии с Oxfam и в сотрудничестве с Институтом сейсмологии Таджикистана с целью пропаганды технологии строительства с использованием древесины тутовника, которая способна выдерживать землетрясения магнитудой до 9 баллов по шкале Рихтера (см. главу II)²⁸.

- **«Шелтер фор лайф» (SFL)** является частной организацией по вопросам оказания помощи и развития, созданной в 1979 году, которая специализируется на предоставлении среднесрочного и долгосрочного крова для внутренне перемещенных лиц, беженцев и жертв стихийных бедствий. Она начала свою деятельность в Таджикистане в 1994 году и с тех пор участвовала в различных программах строительства и реконструкции жилья. Хотя SFL продолжает реализацию некоторых проектов в области жилья и инфраструктуры, основное внимание она уделяет обеспечению самодостаточности общин и расширению их возможностей решать свои проблемы без внешней помощи²⁹.

- **Институт «Открытое общество»** представляет собой частный фонд, занимающийся распределением грантов, целью которого является оказание помощи формированию государственной политики, поощряющей демократическое управление, права человека, экономические, правовые и социальные реформы. Институт «Открытое общество» в Таджикистане был аккредитован Министерством юстиции 13 августа 1996 года и Министерством иностранных дел 4 ноября 1996 года. В 2007 году он был повторно аккредитован Министерством юстиции в качестве Отделения международной организации Института «Открытое общество» – Фонд содействия в Таджикистане (Отделение «Открытое общество»). В феврале 2009 года для руководителей жилищно-коммунальных отделов и организаций, занимающихся вопросами использования и эксплуатационно-технического обслуживания зданий в Душанбе, Худжанде, Чкаловске, Курган-Тюбе и Кулябе, был проведен семинар при поддержке Инициативы местных органов самоуправления Отделения «Открытое общество». Данный семинар послужил платформой для обмена опытом и объединения усилий муниципальных властей и

²⁷ «Tajiks: Repatriation, Reintegration and Local Settlement», UNHCR Global Report 1999, p. 2. UNHCR <http://www.unhcr.org/3e2d4d68e.pdf>, (accessed 12 April 2010).

²⁸ Habitat for Humanity Tajikistan, <http://www.habitat.org/intl/eca/235.aspx> (accessed 2 February 2010).

²⁹ Shelter for Life International, <http://www.shelter.org/countries/tajikistan.php?r=resp> (accessed 2 February 2010).

жилищно-коммунальных организаций в области содержания многоквартирных домов и решения вопросов создания кооперативов собственников жилья в качестве альтернативы существующим жилищно-эксплуатационным службам, управляющим многоквартирными домами. Его главной целью являлось оказание содействия совершенствованию и устойчивому развитию системы содержания жилья в городах Таджикистана.

Первый микрофинансовый банк (ПМФБ) в Таджикистане был создан в 2003 году. Он является первым коммерческим банком Таджикистана, специализирующимся на микрокредитовании. Банк аффилирован с Сетью развития Ага Хана и полностью лицензирован Национальным банком

Таджикистана. Он предоставляет широкий набор финансовых услуг малоимущим лицам в масштабах всей страны³⁰. В феврале 2008 года Банк предложил широкий набор новых продуктов по микрофинансированию жилья и в настоящее время предлагает три из них, включая кредит на покупку, строительство и ремонт жилья и оборотные средства для благоустройства жилья. Банк также сотрудничает с НФНТ в рамках пилотного проекта по благоустройству жилья, в рамках которого Банк отвечает за выдачу ссуд заемщикам, а НФНТ руководит закупкой материалов и самим процессом ремонта.

³⁰ About Us”, The First Micro Finance Bank, http://www.fmf.com.tj/eng/about_v8.htm (accessed 12 April 2010).

ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ, ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО

Реформы, осуществлявшие в постсоветский период в жилищном секторе Таджикистана, можно разделить на четыре основных этапа. Первый этап реформ – с 1992 по 1997 год – предусматривал первоначальное внедрение рыночных отношений в до того времени централизованную систему жилья. Он предусматривал массовую приватизацию жилья, уход государства из непосредственного строительства жилья и децентрализацию жилищных функций путем их передачи от национальных местным органам власти. Эти изменения привели к сокращению государственных расходов на цели жилья, снижению активности в секторе жилищного строительства и ухудшению состояния жилищно-коммунального хозяйства.

Второй этап – с 1997 по 2002 год – был связан со строительством жилья в рамках восстановления хозяйства после гражданской войны. Этот период характеризовался низкими ценами на жилье, ухудшением состояния инфраструктуры и разрозненными законодательными инициативами. Некоторые международные организации и НПО осуществляли связанные с жильем проекты, однако испытывали трудности с их поддержкой или устойчивостью.

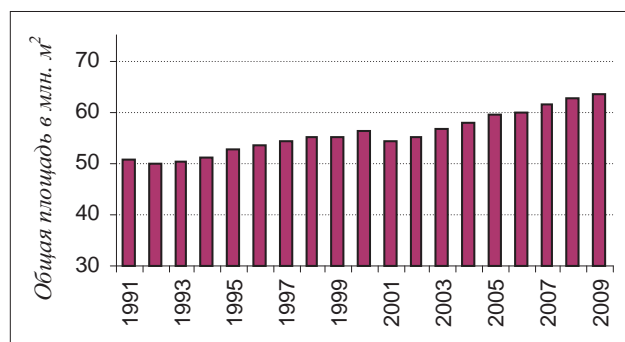
Третий этап – с 2002 по 2007 год – характеризовался спекулятивным строительством частного жилья, которое стимулировалось денежными переводами трудовых мигрантов, работающих в Российской Федерации. На этом этапе строительство жилья главным образом определялось рынком, что вело к возведению дорогостоящего жилья и распространению несанкционированного строительства жилья, в то время как состояние существующего жилищного фонда и инфраструктуры продолжало ухудшаться из-за ограниченного эксплуатационно-технического обслуживания. Международные организации и НПО сосредоточили свою деятельность на повышении устойчивости и тиражировании своих успешных проектов в области жилья.

Последний этап, начавшийся в 2007 году, можно охарактеризовать некоторой активизацией вмешательства правительства в жилищную сферу и сотрудничества с международными донорами и НПО. На вооружение был принят более стратегический подход к национальной жилищной политике, и жилищные вопросы были включены в Национальную стратегию развития и Документ стратегии сокращения бедности. Кроме того, ведется совершенствование жилищного законодательства (см. главу III).

А. СОСТОЯНИЕ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Официальная национальная статистика Таджикистана, касающаяся жилищных потребностей, требует осторожного подхода, поскольку надежность сбора данных по-прежнему вызывает сомнения. Тем не менее, согласно этим статистическим данным, полученным в ходе миссии, жилищный фонд Таджикистана медленно рос – с 56,8 млн. м² в 2003 году до более 63 млн. м² в 2009 году (рис. 4), т.е. прирост почти на 12%. В предыдущий период 1997–2002 годов не было зарегистрировано никакого чистого прироста.

Рисунок 4. Жилищный фонд Таджикистана, 1991–2009 годы



Удельный вес жилищного фонда сельских и городских районов составляет 60% и 40% соответственно. Около 25% населения проживают в многоквартирных домах и 75% – в индивидуальных домах.

В стране насчитывается 8 500 многоквартирных домов, из которых 40% расположены в Душанбе. Многоквартирные дома характеризуются разнообразием и относятся к различным типам строений в зависимости от периода их строительства, таким как многоэтажные здания 1980-х годов и «хрущевки» предыдущего периода.

С 1995 года, когда был одобрен Закон о приватизации жилья, до января 2010 года было приватизировано около 93% жилищного фонда. Лишь около 7,5% общего жилищного фонда принадлежит государству (см. главу III). Приватизация выявила географические и социальные вариации в распределении жилищных активов и доступе к жилищным услугам. Многие люди проживают в условиях перенаселенности. Средний размер общей жилой площади из расчета на одного человека сократился с 9,4 м² в 1998 году (что уже являлось самым низким показателем среди бывших советских республик) до 8,6 м² в 2008 году, в то время как социальным национальным стандартом из расчета на одного человека являются 12 м². Для сравнения в 2008 году

размер общей жилой площади на человека в Казахстане составлял 17,9 м², в Кыргызстане – 12,4 м² и в Российской Федерации – 22 м²³¹. Самые высокие показатели общей жилой площади из расчета на человека в 2008 году были зарегистрированы в Душанбе (11,3 м²) и Согдийской области (10,3 м²). Сегодня жилищные условия многих семей ухудшаются из-за отсутствия эксплуатационно-технического обслуживания и ремонта. К 2008 году удельный вес ветхого жилья в случае многоквартирных домов, согласно оценке, составил около 40%³² (50–80% из них требуют срочного ремонта). Что касается индивидуальных домов, то большинство из них строились без проведения проектных работ и обычно в нарушение сейсмических норм. Из общего числа в 360 340 домохозяйств, прожи-

³¹ Межгосударственный статистический комитет Содружества Независимых Государств, <http://www.cisstat.com>.

³² Союз потребителей Таджикистана (2010 год) «Справочная информация о содержании и управлении многоквартирных домов». Душанбе.

Фотография 3. Многоквартирный дом, требующий ремонта



Источник: ЕЭК ООН.

вавших в городах в 2007 году³³, лишь 21 700 были зарегистрированы в очереди на жилье, что в четыре раза меньше по сравнению с 1991 годом. Такое резкое сокращение, несмотря на сохранение дефицита жилья, объясняется реструктуризацией государственной жилищной помощи нуждающимся в жилье, которая в настоящее время ориентирована только на конкретные группы (например, инвалиды, лица, страдающие заболеваниями, и дети-сироты). Даже при этом в 2007 году лишь 5% очередников смогли улучшить свои жилищные условия³⁴. В целом спрос на жилье значительно превышает предложение, особенно в крупных городах.

В. ЭКСПЛУАТАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЖИЛЬЯ

Как в городских, так и в сельских районах управление жильем является неадекватным при отсутствии доступа к базовым коммунальным услугам. В 1991 году на местные органы власти была возложена обязанность осуществлять контроль за эксплуатационно-техническим обслуживанием жилья и оказанием коммунальных услуг, что, однако, не сопровождалось соответствующим финансированием или другими механизмами.

Сегодня данный сектор сталкивается с целым рядом проблем, а именно: а) физическая деградация коммунальных сетей; б) неэффективные административные механизмы, руководящие оказанием услуг; в) отсутствие стратегического подхода к установлению тарифов; г) высокий удельный вес малоимущих домохозяйств, зависящих от государственной поддержки в области жилищных услуг; д) низкий уровень осведомленности о потребностях и выгодах в области эффективного использования ресурсов; е) размытая ответственность за содержание и ремонт многоквартирных домов и коммунальных сетей между многоквартирными домами и в их рамках (внешние коммунальные предприятия) или внутри общин сельских районов.

В 2002 году в проекте концепции реформы жилищного и жилищно-коммунального сектора было предложено реформировать жилищно-коммунальное хозяйство; однако по состоянию на январь 2010 года данный проект концепции по-прежнему находился в стадии рассмотрения. В настоящий момент

существуют стратегии или всеобъемлющие планы действий как в отношении эксплуатационно-технического обслуживания жилья, так и коммунального сектора. Бюджетное финансирование данного сектора также носит ограниченный характер.

Управление многоквартирными домами

Многоквартирные дома, построенные в период между 1950-ми и 1980-ми годами, годами не имеют адекватного эксплуатационно-технического обслуживания и ремонта и, как правило, характеризуются неудовлетворительным состоянием. Согласно Закону о приватизации жилья 1995 года, права собственности на общее имущество также передаются владельцам жилья. Если жилью требуется капитальный ремонт, правительство обязано провести его до приватизации или выплатить компенсацию. Закон «О содержании многоквартирных домов и товариществах собственников жилья», принятый в 2009 году (см. главу III), регулирует вопросы общего имущества в многоквартирных домах и гласит, что собственники жилья могут принять решение об управлении общим имуществом и коммунальными услугами самостоятельно через собрание или ассоциацию собственников жилья либо нанять управляющую компанию. Однако эти формальные положения зачастую не работают на практике, поскольку отсутствуют надлежащие имплементационные учреждения и финансирование. Кроме того, многие новые собственники жилья не имеют средств осуществлять капитальный ремонт за свой счет.

В 2006 и 2007 годах было осуществлено четыре пилотных проекта по учреждению юридического лица в четырех многоквартирных домах для управления и текущего обслуживания при поддержке Европейской комиссии и Союза потребителей Таджикистана. С января 2010 года было, однако, сформировано лишь 28 товариществ собственников жилья (8 в Душанбе и 20 в Худжанде), поскольку многие собственники жилья не захотели брать на себя бремя расходов по крупному ремонту общих помещений в своих многоквартирных домах. С декабря 2009 года Европейский союз занимается финансированием проекта «Поощрение участия граждан в реформе систем управления и содержания жилья в городских районах», который реализуется Союзом потребителей Таджикистана в пяти городах: Душанбе, Худжанде, Чкаловске, Кулябе и Курган-Тюбе. Ожидается, что данный проект будет содействовать эффективному и рациональному самоуправлению жилищным фондом благодаря проведению кампании по повышению осведомленности и информированию

³³ Государственный комитет по статистике, обследование условий жизни в Таджикистане, 2007 год – Характеристики домохозяйств.

³⁴ Межгосударственный статистический комитет, Содружество Независимых Государств, <http://www.cisstat.com>.

нию, оказанию помощи в демополизации сектора жилищно-коммунального хозяйства и наращиванию потенциала управляющих компаний.

В настоящее время правительство обсуждает ряд инструментов, которые могли бы содействовать продвижению инициативы в области управления многоквартирными домами, включая создание четкой нормативно-правовой основы на местном уровне в поддержку создания квалифицированных организаций по управлению жилищным фондом и выделение государственных средств для создания ассоциаций жильцов и управляющих компаний в

эффективности эксплуатации и имеет серьезные последствия для экономики.

Вода и санитария

Водоснабжение, как правило, носит нерегулярный характер и страдает низким качеством. Потребление воды из расчета на душу населения в Душанбе в 10 раз превышает среднеевропейский показатель, что обусловлено неэффективным и расточительным использованием воды и существенными потерями воды вследствие утечек³⁵. Плохое физическое состояние водораспределительных сетей

Фотография 4. Многоквартирный дом, требующий ремонта



Источник: ЕЭК ООН.

целях обеспечения досрочного обновления многоквартирных домов и выделения субсидированных ссуд собственникам жилья.

С. КОММУНАЛЬНЫЕ СЛУЖБЫ

Инфраструктура коммунальных служб была главным образом создана в советский период и в большей части является бездействующей либо работает на пределе своих возможностей. Устаревшая инфраструктура ведет к громадным потерям, не-

(уровень изношенности 50–60%) и неадекватная очистка воды представляют угрозу для здоровья населения. В 2007 году из 699 централизованных систем водоснабжения 113 не функционировали, а 358 не отвечали санитарным нормам³⁶.

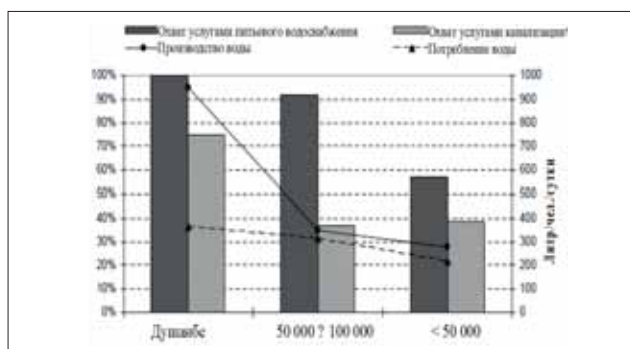
³⁵ Союз потребителей Таджикистана (2008). Отчет по исследованию сферы жилищно-коммунальных услуг городов Душанбе и Худжанд, Душанбе.

³⁶ Национальная стратегия развития Республики Таджикистан на период до 2015 года:

Кроме того, согласно оценке, 60% водораспределительных сетей и соответствующей инфраструктуры являются либо бездействующими, либо не отвечают санитарным требованиям³⁷. Это ведет к увеличению частоты и серьезности вспышек связанных с водой эпидемических заболеваний, таких как гепатит А, тиф, дизентерия и холера, особенно в сельских районах. Для улучшения положения с водоснабжением и санитарией в стране требуются огромные инвестиции в этот сектор. Стратегия развития водного сектора Таджикистана на 2006–2015 годы оценивает потребности в инвестициях в 1 млрд. долл. США для улучшения положения с водоснабжением и санитарией с целью достижения Целей развития, сформулированных в Декларации тысячелетия, в этих областях.

Положение с питьевым водоснабжением и канализацией характеризуется значительными различиями в зависимости от типа населенных пунктов. Если в Душанбе к системе централизованного водоснабжения имеют доступ 100% населения, а канализации – около 75%, то эти показатели снижаются до примерно 55% и 40% соответственно в случае городов с населением менее 50 000 человек (см. рисунок 5).

Рисунок 5. Охват услугами питьевого водоснабжения и канализации (в процентах); производство и потребление воды в литрах/чел./сутки в разбивке по различным типам населенных пунктов



Источник: Environmental Action Programme Task Force Water Utility Performance Indicator Database, Organization for Economic Cooperation and Development, 2006–2007.

Правительство стремится улучшить положение с водоснабжением в городских и сельских районах за счет привлечения донорской поддержки, а также грантов и ссуд международных учрежде-

ний, таких, как Всемирный банк, Исламский банк развития, Швейцарское агентство по развитию и сотрудничеству, Азиатский банк развития. Так, например, Всемирный банк реализовал Проект в области водоснабжения в Душанбе (2002 год) и Второй проект в области водоснабжения (2010 год) с целью реконструкции системы водоснабжения, что позволило значительно улучшить водоснабжение некоторых частей города. Недавно (в апреле 2011 года) в Душанбе вступила в строй новая система водоочистки, которая обеспечивает практически половину населения города чистой питьевой водой. Это стало возможным благодаря многомиллионному гранту, представленному Всемирным банком на оборудование для новой системы и реабилитацию существующих мощностей водоочистки в Душанбе.

Пользователями новой системы очистки воды станут такие районы Душанбе, как Исмоли Сомони, Фирдоуси и Сино, в которых проживают 40% населения столицы. Оборудование для новой системы очистки воды было закуплено в Германии и установлено при содействии немецких специалистов³⁸.

В 2005 году была модернизирована система водоснабжения Худжанда, второго по величине города страны и центра Согдийской области. Были заменены многие элементы водораспределительного и насосного оборудования, улучшено положение и практика в области сбора оплаты за воду, и практически повсеместно в городе установлены счетчики потребления воды. Этот проект, который был осуществлен при финансовой поддержке Европейского банка реконструкции и развития (ЕБРР) и Швейцарского государственного секретариата по экономическим делам, служит образцом эффективной практики для возможного тиражирования в других городах.

Проекты по улучшению положения с водоснабжением в Душанбе принесли положительные результаты, и качество воды и водообеспеченность несколько улучшились в последние годы. Однако с учетом потребностей Душанбе и прогнозируемого расширения города после утверждения генерального плана объем работы, который предстоит проделать в этой области, остается огромным.

Недавно начавшийся в городе строительный бум и возведение многоэтажных домов будут создавать дополнительную нагрузку на существующую неа-

³⁷ Environmental Action Programme Task Force Water Utility Performance Indicator Database, Organization for Economic Cooperation and Development, 2006–2007.

³⁸ Tajikistan Business Gateway: www.centralasianews.wire.com.

декватную инфраструктуру, и улучшения, достигнутые в последние годы, могут быть утрачены в отсутствие дополнительных существенных инвестиций. Система управления местных коммунальных компаний требует модернизации, а практика сбора оплаты и тарифная политика также требуют пересмотра. В Душанбе в многоквартирных домах отсутствуют счетчики потребления воды, что ведет к расточительному ее использованию.

Положение с системами канализации, действующими в городах, требует принятия еще более срочных мер, поскольку этот сектор характеризуется значительным недофинансированием. Большинство мощностей по очистке сточных вод страны работают на пределе своих возможностей. Рост населения городов создает дополнительную нагрузку на весьма устаревшую канализационную инфраструктуру.

Аналогичная проблема существует в области сбора, хранения и сжигания твердых муниципальных отходов. Существующая система сбора отходов является неадекватной и не способна обеспечить удовлетворение потребностей растущего городского населения. Реализованные при международной поддержке в малых городах несколько пилотных проектов носят фрагментированный характер. Кроме того, отсутствуют планы по обеспечению устойчивости в отсутствие общей стратегии правительства по реформированию данного сектора.

Электричество, природный газ и теплоснабжение

На домашние хозяйства приходится около 40% общего потребления электроэнергии в Республике. В 2009 году около 90% городского населения было подключено к системам электроснабжения. Доступ к электроснабжению опирается на так называемое «соглашение о подключении», в соответствии с которым новый потребитель не имеет иного выбора, как присоединиться к единообразному стандартному соглашению с монопольным поставщиком³⁹. Хотя отношения между потребителем и поставщиком электроэнергии с точки зрения обслуживания являются официально оформленными, ответственность за содержание элементов местной электросети между многоквартирными домами и внутри их или в рамках общин в сельских районах остается размытой.

Поставщики электроэнергии обычно занимаются электросетями только до трансформаторных подстанций. Провода, соединяющие подстанции с домами или расположенные внутри многоквартирных домов, остаются «ничейной территорией», и именно на этих участках часто происходят аварии. В то же время наблюдается существенная потеря электроэнергии вследствие физического ухудшения состояния коммунальных энергосетей, отсутствия эксплуатационно-технического обслуживания жилья, неадекватного перераспределения электроэнергии в домах и неудовлетворительного положения с измерительным оборудованием.

Проблема недостаточного энергоснабжения населения очень остро стоит в Таджикистане с момента обретения им независимости. Страна сталкивается с серьезным дефицитом электроэнергии в зимний период, когда ее гидроэлектростанции не могут производить достаточно электроэнергии для покрытия потребностей страны. Импорт электроэнергии из соседних государств также не является стабильным по техническим и политическим причинам. Совокупность различных факторов привела к острому энергетическому кризису зимой 2007/08 года. Энергетический сектор требует модернизации для снижения значительных потерь в линиях электропередачи. Развитие гидроэнергетики рассматривается в качестве одного из главных приоритетов правительства; страна вкладывает средства в строительство высоковольтных линий передач, которые будут использоваться для экспорта электроэнергии в соседние страны после прогнозируемого завершения строительства Рогунской и других более мелких гидроэлектростанций. Государственная электрическая компания «Барки Тоджик» также инвестирует средства в модернизацию существующих внутригородских распределительных сетей путем реабилитации подстанций, трансформаторов и распределительных линий.

Наблюдается повышение интереса к программам энергосбережения и энергоэффективности. Указ Президента № 653 от 24 апреля 2009 года «О дополнительных мерах по экономному использованию энергии» предусматривает внедрение в использование энергоэффективных ламп. Этот указ также предусматривает разработку государственных программ сокращения потерь энергетики и обеспечение энергетической независимости в области электроэнергии и природного газа в среднесрочной перспективе.

В 2009 году около 30% таджикских домохозяйств имели доступ к газоснабжению. К 2008 году счет-

³⁹ Условия соглашения проверяются антимонопольным органом и должны быть одобрены правительством.

чики потребления газа были установлены в примерно 70% охваченных системой газоснабжения домохозяйств в Душанбе и 88% таких домохозяйств в Худжанде⁴⁰. Страна импортирует практически весь свой природный газ из Узбекистана, а местное производство покрывает потребности только нескольких малых городов. Поскольку цены на природный газ резко выросли за последние пять–шесть лет, страна не может позволить себе адекватный импорт газа по причине главным образом неспособности как предприятий, так и населения оплачивать его. Трудная ситуация со снабжением электроэнергией и природным газом, особенно в малых городах и сельских районах, заставила население искать автономные энергоисточники. В качестве альтернативных источников широко используются работающие на бензине и дизельном топливе генераторы, в то время как сжиженный нефтяной газ или сжатый природный газ используются для обогрева, наряду с имеющимися на местах древесиной и углем.

Электросеть подвергается особой нагрузке в зимний период, когда население главным образом в городских районах использует электричество для обогрева. Душанбе и другие крупные города имели в советский период хорошо развитые системы теплоснабжения и горячего водоснабжения. Однако в ходе гражданской войны и по причине вызванных ею экономических проблем значительное большинство этих систем стали бездействующими из-за отсутствия их эксплуатационно-технического обслуживания. Лишь около 10–15% многоквартирных домов в Душанбе в настоящее время обеспечиваются теплом и горячей водой через коммунальные сети в зимний период. Проблемы заключаются одновременно в ветхости сетей и инфраструктуры и дефиците топлива для коммунальных теплопредприятий, которые работают главным образом на импортном мазуте и природном газе. С 1990-х годов не производилось никаких инвестиций в реконструкцию систем теплоснабжения, что привело к значительным потерям в них. В 2009 году доступ к центральному отоплению имели лишь около 17% населения, главным образом в Душанбе. На деле данные системы требуют практически 100-процентного капитального ремонта. Из-за отсутствия функционирующих надлежащим образом систем отопления население использует альтернативные источники для обогрева своих домов, такие как уголь и электроэнергия.

⁴⁰ СПТ (2008 год). Отчет по исследованию сферы жилищно-коммунальных услуг городов Душанбе и Худжанда. Душанбе.

Сегодня почти 80% жителей многоквартирных домов демонтировали радиаторы и трубы горячего водоснабжения. Исходя из этого, реконструкция коммунальных систем отопления и горячего водоснабжения в городских районах могла бы привести к существенному снижению уровней пикового спроса на электроэнергию в зимний период, но это требует исключительно высоких затрат.

С 1996 года ПРООН участвует в общинных инициативах по созданию базовой инфраструктуры в рамках Документа стратегии сокращения бедности, главным образом в сельских районах. Проекты ПРООН содействовали созданию базовых коммунальных систем в некоторых общинах, состоящих из 12–14 индивидуальных домов. Однако обеспечение устойчивости данных проектов остается трудной задачей. Способность к самоорганизации в рамках общин является различной. Во многих сельских общинах наблюдаются дефицит специалистов и хроническая бедность. Тем не менее существует также несколько успешных примеров. В 2008 году ПРООН оказала помощь одной сельской общине в налаживании эффективного долгосрочного управления ее системой водоснабжения. Сельский совет создал официальную структуру и коллективный инвестиционный фонд для долгосрочного управления услугами снабжения питьевой водой, отопления и удаления отходов⁴¹.

D. РЫНОК ЖИЛЬЯ

Предложение жилья и спрос на него

Отрасль жилищного строительства (включая внутреннее производство строительных материалов) остается слабой. В Душанбе имеется лишь два цементных предприятия, производственные линии которых устарели и требуют модернизации. В то же время многие строительные материалы закупаются по импорту. С учетом ограниченного финансирования и потенциала национальной отрасли жилищного строительства правительство содействует созданию более привлекательного инвестиционного климата для иностранных застройщиков. Некоторые иранские, турецкие и российские компании проявляют интерес к строительству «элитного жилья». Тем не менее лишь одна российская компания построила такое жилье – «Пойтахт-80» – в центре Душанбе. Считается, что многие крупные иностранные компании, занимающиеся строительством жилья, не желают выходить на таджикский рынок строительства жи-

⁴¹ На основе бесед с представителем ПРООН.

ля, который страдает отсутствием надлежащих правил, особенно сейсмических норм, что способно повредить их репутации. Кроме того, многие квалифицированные таджики выезжают для работы в строительном секторе соседних стран.

Тем не менее объем строительства жилья в Таджикистане характеризуется ростом с 2003 года. Строительство жилья более чем удвоилось за период 2003–2008 годов (с 364,8 тыс. м² до почти 763 тыс. м²); однако это в 1,6 раза меньше уровня 1991 года (см. рис. 6). В городских районах жилищное строительство ведется главным образом частным сектором и ориентировано на зажиточ-

сократилось за тот же период с 35 до 6% (Статкомитет СНГ). Жилищное строительство также носит географически концентрированный характер.

Официальный рынок жилья формируется под доминирующим влиянием спроса со стороны зажиточных хозяйств. Не существует механизмов, способных стимулировать эффективный спрос со стороны остальной части населения, несмотря на ежегодный естественный прирост населения в размере 2–3%. Согласно Государственному комитету по статистике, в период с 2003 года по 2009 год население выросло почти на 12% (с 6,573 млн. в 2003 году до 7,374 млн. в 2010 году).

Фотография 5. Новостройки в Душанбе

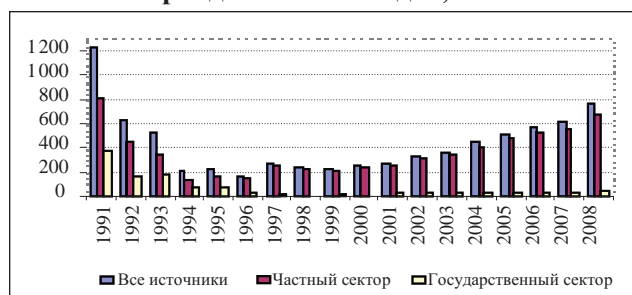


Источник: ЕЭК ООН.

ных потребителей, в то время как в сельских районах новое жилье представлено построенными силами жильцов индивидуальными домами. Если на строительство частного жилья в 1991 году приходилось около 65% общего объема жилищного строительства, то к концу 2008 года этот показатель достиг практически 90%. Кроме того, строительство жилья государственными организациями

Цены на жилье

В начале 1990-х годов из-за массового отъезда русского населения, гражданской войны и последовавшего за ней экономического кризиса жилье в Таджикистане было относительно доступным, несмотря на тот факт, что в этот период практически не велось жилищного строительства. Однако в

Рисунок 6. Строительство жилья в Таджикистане в период 1991–2008 годов, в тыс. м²

Источник: Государственный комитет по статистике (2010 год).

период 2001–2010 гг. ситуация изменилась и цены на жилье выросли во много раз из-за отсутствия нового строительства и переезда сельского населения в города. В январе 2010 года цены на жилье в Душанбе составляли от 300 до 2 000 долл. США за м² в зависимости от качества, планировки и местоположения, а арендная плата составляла от 250 до 2 000 долл. США в месяц⁴². Тем не менее сегодня цены на жилье в Таджикистане остаются самыми низкими из числа стран бывшего Советского Союза.

Доступность

В целом на национальном уровне не существует показателей доступности жилья, которые могли бы использоваться в качестве одного из механизмов строительства доступного жилья. Несмотря на повсеместную бедность, социальная поддержка подвергается монетизации и ориентирована главным образом на наиболее уязвимые группы населения. Проблемы доступности жилья в Душанбе можно проиллюстрировать с помощью нескольких примеров соотношения между структурой, доходами домохозяйств и ценами на жилье.

В январе 2010 года одна из ведущих строительных компаний выставила на продажу трехкомнатные квартиры площадью 55 м² в 12-этажном доме, строительство которого планировалось завершить в сентябре 2010 года. Квартиры предлагались домохозяйствам с двумя работающими членами по цене 33 000 долл. США, при условии что 50% (или 15 500 долл. США) будут внесены в качестве предоплаты, а остающиеся 50% будут выплачиваться частями по мере продвижения работ. Используя в качестве контрольного показателя требование о том, что ежемесячные платежи за жилье не долж-

ны превышать 30% месячного дохода домохозяйства, можно сделать вывод о том, что достойное жилье остается недоступным для среднего домохозяйства по той причине, что текущий среднегодовой доход домохозяйства, имеющего в своем составе двух работающих, составляет 1 728 долл. США (среднемесячная заработная плата из расчета на душу населения в январе 2010 года составляла 72 долл. США). Таким образом, домохозяйству потребуется по меньшей мере 30 лет для накопления требуемой 50-процентной предоплаты за квартиру (15 500 долл. США/518 долл. США = 29,9 лет). Покупка жилья в рамках программ строительства муниципального жилья также является недоступной для многих домохозяйств. Так например, аналогичная квартира площадью 55 м², предлагаемая по аналогичной схеме оплаты, обойдется по себестоимости строительства в 400–450 долл. США за м². Полная стоимость квартиры составит в этом случае 22 000–24 750 долл. США. Требуемая 50-процентная предоплата составит 11 000–12 375 долл. США, что эквивалентно 21–24 годам сбережений для среднего домохозяйства.

Размер коммунальных платежей также является высоким с учетом фактической суммы, необходимой для решения проблем, вызванных длительным бездействием в области управления жильем и ремонта жилья. Для получения услуг, связанных с управлением жильем и ремонтом жилья, каждый собственник жилья заключает соглашение с муниципальной организацией по управлению жильем (в крупных городах) или с представителями государственного унитарного предприятия «Жилищно-коммунальное хозяйство». В период с 2005 год по 2008 год ежегодные расходы на коммунальные услуги из расчета на душу населения практически удвоились: с 5 долл. в 2005 году до примерно 11 долл. в 2008 году.

Коммунальные услуги, оказываемые населению, включают в себя электроснабжение, природный газ, горячее и холодное водоснабжение, канализацию и отопление. Из-за ухудшения физического состояния коммунальных систем возникла проблема существенной потери ресурсов из-за утечек. Такая ситуация отрицательно влияет на оказание услуг поставщиками, поскольку многие граждане отказываются платить за низкокачественное обслуживание по завышенным ценам. В то же время существовавшее в советскую эпоху всеобщее обеспечение коммунальными услугами имело негативные последствия для потребительских привычек населения, поскольку многие до сих пор не могут привыкнуть к ограничению использования ресурсов.

⁴² Вестник Таджикистана (январь, 2010 года), Цены на жилье: вверх или вниз. Недвижимость № 008. Душанбе.

В ходе ознакомительной поездки были представлены следующие примеры. Семья с двумя работающими родителями и двумя детьми, проживающая в Душанбе, может тратить от 10 до 15 долл. США в месяц на оплату потребляемой электроэнергии. Данное домохозяйство не имеет центрального отопления (как и многие другие семьи в Душанбе), и, следовательно, ему не надо платить за такие услуги. Как и многие другие жители, данная семья не имеет доступ к газу, поскольку поставки газа из Узбекистана были в последние годы ограничены. Цены на воду, как правило, являются весьма низкими и составляют 30–40 долл. США в год, причем люди в сельских районах зачастую берут воду бесплатно из колонок на улице. Таким образом, общий объем платежей за коммунальные услуги домохозяйства составляет 13–18 долл. США в месяц. С учетом того что общий доход семьи в месяц составляет 144 долл. США, на коммунальные платежи приходится лишь 11% общесемейного бюджета. Во многих странах такая семья имела бы право на социальную поддержку.

Е. ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ

Обеспечение энергоэффективности новых и существующих зданий является одним из направлений программы работы правительства с момента принятия в 2002 году «Концепции развития топливно-энергетического комплекса на 2003–2015 годы». В этом документе предлагается улучшить теплоизоляцию внешних стен зданий в целях обеспечения эффективной экономии в сфере эксплуатационно-технического обслуживания зданий и использования топливно-энергетических ресурсов. Импульс повышению энергоэффективности также был дан в обращении Президента к Парламенту в апреле 2009 года, в котором была подчеркнута потребность в энергосберегающих технологиях проектирования, строительства, содержания и модернизации зданий. В целом усилия по повышению энергоэффективности продолжают носить разрозненный характер, хотя Агентству по строительству недавно было поручено разработать национальную программу в области энергоэффективного жилья в первом квартале 2010 года. Данная программа должна охватывать широкий набор мер, таких, как исследования, разработки, финансирование, тарифное регулирование и т.д.

Потери тепла через внешние стены зданий составляют 20–60% от общего потребления тепла. В то же время до 95% непродуктивных потерь тепла происходит в результате низкокачественной эксплуатации зданий, бытовых и коммуналь-

ных систем. В качестве одного из решений было предложено возводить многослойные стены из эффективных теплоизолирующих материалов. Кроме того, в настоящее время ведется разработка новых строительных правил в отношении изоляции зданий. Также принимается и ряд других мер по улучшению изоляции зданий, таких, как: 1) улучшение пространственной и конструкционной планировки, 2) введение новых правил использования энергоэффективных оболочек зданий и 3) разработка новой системы оценки использования топливно-энергетических ресурсов в зданиях.

Новая система (так называемый «энергетический паспорт здания») предназначена для широкого использования в ближайшем будущем и должна применяться с самого начала этапа проектирования. Кроме того, государство намерено поощрять и финансировать исследования и разработки в области новых энергосберегающих технологий для использования при строительстве и реконструкции жилых зданий.

Также изучается возможность использования возобновляемых источников энергии. Некоторые недавно осуществленные проекты демонстрируют, что использование преобразователей солнечной энергии может являться затратоэффективным решением. Так, например, изучается возможность использования преобразователей солнечных энергий для горячего водоснабжения и дежурного освещения на входах в одном 12-этажном жилом здании в Душанбе. Использование тепловых насосов наряду с преобразователями солнечной энергии, подземной энергии термальных вод и т.д., как ожидается, также ускорит процесс замещения ископаемых видов топлива и гидроэлектроэнергии. Считается, что тепловые насосы могут заменить собой электрические системы отопления в индивидуальных домах, а в многоэтажных домах можно использовать оборудование, работающее на жидком и твердом топливе, котельные и коммунальные системы отопления.

Ряд малых общинных проектов в области энергоэффективности жилья осуществляется в Таджикистане некоторыми международными организациями в рамках программы сокращения бедности, а недавно Союз потребителей Таджикистана завершил реализацию важного аналитического исследования по вопросам энергоснабжения и энергоэффективности в многоквартирных домах (вставка 2). Это аналитическое исследование было завершено в феврале 2009 года в рамках Программы совершенствования государственной политики

Вставка 2. Исследование по вопросам теплоснабжения и повышения энергоэффективности в многоквартирных домах

Около 14% населения Республики проживает в пяти крупных городах – Душанбе, Худжанде, Курган-Тюбе, Кулябе и Чкаловске – и потребляет более 40% электроэнергии. Что касается потребления природного газа, то на жителей только Душанбе приходится до одной трети общего потребления газа таджикским населением.

В рамках данного исследования Союза потребителей Таджикистана был выявлен ряд следующих проблем в области теплоснабжения: а) необходим практически 100-процентный капитальный ремонт для восстановления работоспособности систем; б) неэффективные методы теплоснабжения; в) размытые обязанности, в том числе в области оказания целевой помощи уязвимым группам; д) низкое качество коммунальных услуг и е) потребность в инновационных технических решениях.

В исследовании также был предложен ряд решений. Например, в сфере теплоснабжения рекомендовано использовать определенное сочетание централизованных и децентрализованных (независимых) систем в зависимости от конкретной технической и экономической ситуации. Что касается выбора систем теплоснабжения, то были предложены различные альтернативы, которые уже существуют в Таджикистане, такие как: а) электроэнергия с учетом недавно принятого плана развития дополнительных гидроэнергетических ресурсов, которые позволят применять технологии индукционных нагревателей и тепловых насосов; б) солнечная и ветровая энергия в качестве дополнительных источников энергии для обогрева домов и подогрева воды; в) уголь в качестве дополнительного ресурса (Таджикистан располагает значительными запасами угля); г) природный газ (хотя ресурсы газа являются весьма ограниченными в Республике и должны импортироваться); и е) жидкое топливо в чрезвычайных ситуациях, поскольку Таджикистан не располагает достаточными запасами этого типа топлива.

Что касается энергосбережения, то было предложено два подхода: управление потреблением энергии и сокращение ненужных потерь ресурсов. Управление потреблением энергии предполагает модернизацию индивидуальных отопительных установок, установку термостатических регуляторов на радиаторах и т.д. Сокращение ненужных потерь может быть достигнуто за счет внешнего укрепления фасадов, восстановления герметичности швов между панелями и гидрофобизации стен; подготовки к эксплуатации в зимних условиях структурных элементов чердаков, технических помещений и подвалов; теплоизоляции труб систем отопления и горячего водоснабжения; установки отражателей для радиаторов отопления и ремонта подъездов и остекления.

С точки зрения стратегического планирования расходов государственного бюджета и внешней поддержки внимание было обращено на следующие аспекты: а) необходимость ассигнования средств государственного бюджета и/или оказания помощи на основе надежной информации с опорой на стимулирующее законодательство и режим налогообложения; б) институциональная поддержка; и в) необходимость повышения эффективности использования энергии собственниками жилья.

И наконец, в исследовании было предложено три стратегических варианта повышения энергоэффективности и снижения дефицита энергии. Первый предусматривает разработку и осуществление комплексной государственной программы, охватывающей одновременно компоненты теплоснабжения, энергосбережения и разработку правовых механизмов для реализации этой программы. Программа должна предусматривать целевое финансирование частных инициатив, инициатив местных органов власти по восстановлению и развитию систем теплоснабжения в таджикских городах, ссудное финансирование технических решений энергосбережения для населения и ассоциаций собственников жилья и повышение уровня информированности населения через средства массовой информации.

Второй вариант предусматривает разработку и реализацию государственной программы, направленной только на энергосбережение путем повышения энергоэффективности жилых и общественных зданий, что потребует меньше затрат. Третий и последний вариант предусматривает развитие только системы теплоснабжения с целью исправления неприемлемой ситуации, сложившейся с чрезмерным использованием электроэнергии в целях обогрева.

в Таджикистане и Правительственной программы поощрения эффективной политики потребления в энергетическом секторе Таджикистана. Последняя программа осуществляется Союзом потребителей Таджикистана и финансируется делегацией Европейской комиссии в Таджикистане. В рамках данного исследования было изучено, какие финансовые и технические механизмы имеются в наличии для улучшения теплоснабжения и энергоэффективности в многоквартирных домах в Таджикистане.

F. СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ СВОИМИ СИЛАМИ

В 2008 году на построенные населением индивидуальные дома приходилось 87%⁴³ совокупного выпуска жилищного строительства в Таджикистане. Набирающая силу тенденция строительства

⁴³ Данные, представленные Комитетом по статистике Республики Таджикистан.

жилья своими силами обусловлена ограниченными возможностями многих домохозяйств с точки зрения улучшения своих жилищных условий. Таджикская семья традиционно проживает в большом индивидуальном доме с хорошо защищенным и изолированным садом. Строительство своими силами включает в себя планировку, проектирование и возведение жилья путем проведения всех или некоторых работ прямо или косвенно силами подрядной строительной организации.

В сельских районах Таджикистана существует общинная традиция оказания семьями помощи друг другу в строительстве домов. Как правило, в каждом жилом районе существует своего рода мастер, обладающий знаниями и навыками в области строительства домов, к которому могут обращаться другие жители, занимающиеся строительством своего жилья⁴⁴. Таким образом, многие сельские районы имеют более или менее однородную жилую застройку по сравнению с самозастроенными жилыми районами крупных городов, которые состоят из обнесенных заборами индивидуальных домов разнообразных архитектурных стилей.

Многие построенные своими силами дома в сельских и городских районах не отвечают официальным строительным нормам, что объясняется главным образом ограниченностью финансовых ресурсов жителей, но также и неадекватностью знаний и обучения по вопросам строительных норм. Многие построенные своими силами дома в сельских районах не обеспечивают качественные и безопасные условия проживания. Эти дома построены из камня и глинобитного кирпича, которые имеются в наличии и производятся на местах взамен других дорогостоящих строительных материалов. Существующие строительные нормы не содержат положений в отношении использования местных строительных материалов при одновременном обеспечении требований безопасности. Хотя недавно был разработан типовой архитектурный проект сельского односемейного дома, он не учитывает возможности использования местных ресурсов и проблемы социальной уязвимости (отсутствие доступа к необходимым материалам) и, следовательно, остается неадекватным для использования во многих общинах. В некоторых городских районах строительство своими силами поддерживается муниципалитетами. Так, например, в Душанбе ряд недавно реализованных про-

ектов по строительству домов своими силами в районе Восточные Холмы получили поддержку в виде финансирования и строительства фундаментов домов со стороны муниципалитета.

С 1997 года ряд международных организаций занимается оказанием содействия организации общинных инициатив по строительству жилья своими силами, и успешные примеры в настоящее время тиражируются в стране. Так, например, Всемирный банк занимается реализацией Программы обеспечения крова и реконструкции жилья⁴⁵, которая оказывает поддержку инициативам по строительству жилья своими силами семей в районах, наиболее пострадавших в ходе гражданской войны, – Бохтарском, Вакхшском, Колхозабадском, Кабодиенском и Шартузском районах Халтонской области. Программа оказывает поддержку ремонту основных структурных элементов (стен и крыш) за счет предоставления кровельных материалов (леса, гвоздей, черепицы), а также путем раздачи продуктов питания местным строителям. Программа также содействовала использованию инновационных кровельных технологий, таких как черепица из волокнистого цемента. Основываясь на данном успехе и уроках, извлеченных из своих предыдущих программ, Всемирный банк реализует ряд аналогичных проектов, направленных на поддержку инициатив семей с низким уровнем доходов, касающихся улучшения их условий жизни на устойчивой основе.

Практические результаты проектов Всемирного банка включают в себя: создание Национального социального инвестиционного фонда Таджикистана⁴⁶; гарантирование обязательств о финансировании со стороны участников проекта, наращивание потенциала в области эффективного управления Социальным инвестиционным фондом; гарантирование участия общины в закупках; и более тщательное определение уязвимых групп населения за счет создания фактологической базы на основе местных и региональных обследований путем создания процедур мониторинга и оценки.

В рамках этих проектов были извлечены следующие уроки: а) важное значение социальных фондов для максимального повышения эффекта влия-

⁴⁴ Согласно пояснениям экспертов Государственного агентства по архитектуре и строительству, полученным в ходе ознакомительной поездки в страну.

⁴⁵ World Bank (1997), Staff Appraisal Report. Republic of Tajikistan. Pilot Poverty Alleviation Project. New York.

⁴⁶ «Ориентированный на спрос механизм финансирования общинных инициатив в области реконструкции или восстановления полномасштабных объектов социально-экономической инфраструктуры и услуг в бедных общинах».

ния на развитие за счет сосредоточения внимания на изолированных общинах, повышения их потенциала, особенно общинах в постконфликтных ситуациях; б) необходимость оказания поддержки общинным проектам в области социальной инфраструктуры путем включения их в стратегии развития местных органов власти и координации деятельности с ведомствами; и с) необходимость увязки капиталовложений с наращиванием потенциала, тестированием, документированием и распространением успешной инновационной практики, анализом и обменом знаниями с целью максимального повышения отдачи от проектов.

С учетом проблем ветхости и перенаселенности многоквартирных домов или покинутых зданий организация НФНТ⁴⁷ работает начиная с 1999 года над реализацией ряда общинных проектов в области жилья. К 2010 году было осуществлено около 530 жилищных инициатив при содействии НФНТ. НФНТ работает в партнерстве с местными и международными НПО и местными и общенациональными органами власти. Многие проекты НФНТ были реализованы в Таджикистане на экспериментальной основе, и НФНТ планирует тиражировать успешные инициативы. Можно выделить три следующие области работы НФНТ: а) применение инновационной, малозатратной технологии с использованием устойчивых “зеленых” материалов; б) использование надлежащих решений, которые учитывают потребности местного населения; и с) оказание помощи некоторым беднейшим группам населения в получении доступа к чистой и безопасной питьевой воде. Одним из недавних успешных проектов НФНТ является реконструкция незаконченного строительством девятиэтажного многоквартирного дома в партнерстве с Худжандским государственным университетом⁴⁸. Завершение этого дома, строительство которого было начато 13 лет назад, позволило обеспечить 52 квартирами нуждающиеся семьи сотрудников и технического персонала Университета. В соответствии с соглашением Университет внес свою долю имуществом (незавершенное строительство здание) и 60 000 долл. США инвестиций на инфраструктурные работы. Затем НФНТ инвестировала 250 000 долл. США и обеспечила экспертные услуги по реконструкции, координируя работы с соответствующими правительственными учреждениями

⁴⁷ Таджикское отделение некоммерческой международной организации.

⁴⁸ Habitat for Humanity Tajikistan (2007), *Rising from Ruins*, Habitat World. Budapest.

и коммунальными предприятиями. Результатом проекта стало завершение строительства девятиэтажного многоквартирного дома в два этапа, что позволило семьям приобрести за 4 630 долл. США квартиры хорошего качества. Конкретные механизмы НФНТ, использовавшиеся для реализации данного проекта, включали в себя отбор семей совместным комитетом сотрудников НФНТ и представителей университета; внесение отобранной семьей 10-процентного первоначального взноса, 500 часов личного трудового вклада в процесс реконструкции и оформление заявки на выплату ипотечного кредита в течение следующих восьми лет.

Г. ЖИЛЬЕ И СТИХИЙНЫЕ БЕДСТВИЯ

Стихийные бедствия, такие как землетрясения, наводнения и грязевые оползни, являются частым явлением в стране. На деле около 74% семимиллионного населения Таджикистана проживают в зонах подверженных риску землетрясений магнитудой 8-9 баллов (по шкале Рихтера), а около 26% – в зонах землетрясений в 7 баллов. Произошедшее в 2007 году землетрясение нанесло серьезный ущерб 19 деревням, 1 484 жилищам и оставило без крова более 15 000 человек. Произошедшее 2 января 2010 года землетрясение нанесло серьезный ущерб четырем деревням, повредив 1 019 домов (6 145 человек), причем 98 домов были полностью разрушены, а 921 дом требовал ремонта⁴⁹.

Многие существующие и новые здания и хозяйственно-бытовые сооружения не отвечают современным сейсмическим нормам по ряду причин, таким, как: а) деформация многих зданий, построенных на мягком (оседающем) грунте и без подготовки фундамента); б) разрушение структурных элементов зданий в результате предыдущих регулярных землетрясений силой 3-6 баллов (по шкале Медведева-Шпонхойера-Карника); с) неадекватное содержание и d) широко распространенное нарушение строительных норм.

Если в советскую эпоху действовал строгий контроль за соблюдением сейсмических норм, он практически исчез в последние годы. Сегодня наблюдается большой разрыв между официальными нормами и их практическим применением, что имеет серьезные социально-экономические последствия. Многие индивидуальные дома в сель-

⁴⁹ Агентство по строительству и архитектуре (2010 год).

Фотография 6. Международные и местные эксперты обсуждают ущерб, нанесенный оползнем



Источник: ЕЭК ООН.

ских районах строятся без учета строительных норм, поскольку многие домохозяйства не имеют средств для покупки требуемых нормами строительных материалов (кирпича и цемента). Это означает, что их дома больше других страдают от стихийных бедствий. В Республике имеются лишь два цементных завода, которые расположены в Душанбе. Отдаленные общины лишь в редких случаях способны оплатить затраты на покупку и перевозку требуемых нормами строительных материалов из столицы в отсутствие доступных по стоимости альтернатив. Вследствие этого большинство домов строится из имеющегося на местах тесаного камня и глины со слабыми конструктивными элементами.

Сельские общины, живущие в зоне риска стихийных бедствий, имеют возможность переехать из этих районов в рамках так называемых процессов «экологической миграции» и «добровольной

миграции»⁵⁰. С 2009 года такие хозяйства получают субсидированный заем на сумму в 3 000 сомони (примерно 682 долл. США), 50% которой предоставляет государство в качестве безвозмездного первоначального транша, а остающиеся 50% с возмещением в последующие два или три года. Кроме того, каждый член таких домохозяйств получает финансовую помощь в размере от 50 до 100 сомони. Однако многие домохозяйства в подверженных бедствиям районах не желают выезжать из мест, в которых прошла большая часть их жизни. В некоторых случаях переселенные домохозяйства возвращаются в покинутые места, главным образом по финансовым причинам. На деле многие семьи переселенцев испытывают большие

⁵⁰ «Экологическая миграция» и «добровольная миграция» являются терминами, используемыми в Таджикистане для определения процесса переселения. Первый означает обязательное переселение из подверженных бедствиям районов, а второй – добровольный выезд из горных районов.

трудности с постройкой дома на выданную сумму (строительство нового дома обходится примерно в 5 000 долл. США).

Некоторые правительственные учреждения, занимающиеся вопросами строительных норм в Таджикистане, недавно инициировали дискуссии по вопросу о том, каким образом обеспечить безопасное строительство с использованием местных материалов. Так, например, Институт сейсмостойкого строительства и сейсмологии предварительно

кой ценой для среднего домохозяйства. Некоторые международные организации осуществляют ряд инициатив по управлению рисками бедствий с участием соответствующих местных и национальных органов власти и общин. Так, например, ПРООН совместно с местной НПО «PMP International» приступила к оценке сейсмической уязвимости жилых зданий в Душанбе. Данные об уязвимости собираются в отношении 2 290 жилых зданий (высотой более двух этажей). Также были разработаны сценарии землетрясений в отношении Ду-

Фотография 7. Дома, построенные правительством для жертв оползней, район Ванджа



Источник: ЕЭК ООН.

намечил провести в 2011 году обзор имеющихся в наличии местных ресурсов, которые могли бы позднее быть включены в Свод строительных норм и правил.

Государственное агентство «Гипрострой» недавно разработало типовые проекты четырех- и пятикомнатных домов для жертв землетрясения в районе Ванджа. Смета расходов по данным проектам составляет 50 000 сомони на каждый (или 11 500 долл. США), что является довольно высо-

шанбе (только применительно к жилым зданиям) с целью повышения уровня осведомленности об уязвимости к землетрясениям, и был проведен ряд рабочих совещаний с городскими властями. Кроме того, НФНТ и Институт сейсмологии занимаются разработкой технологии строительства с использованием древесины тутовника для повышения устойчивости домов к землетрясениям. В настоящий момент НФНТ построила, реконструировала и укрепила более 850 жилищ в подверженных землетрясениям общинах.

ФИНАНСОВЫЕ И ПРАВОВЫЕ РАМКИ ЖИЛЬЯ

А. НАЛИЧИЕ ЖИЛИЩНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

Инвестиции в реконструкцию жилья

Существует громадный спрос на жилищное строительство и реконструкцию жилья, в то время находящийся в исключительно аварийном состоянии жилищный фонд, построенный главным образом в советскую эпоху, не отвечает нынешним стандартам качества и комфортности. После массовой бесплатной приватизации жилья в 1990-е годы сфера эксплуатационно-технического обслуживания жилья характеризовалась значительным недофинансированием. Государство было не обязано обеспечивать содержание приватизированного жилья, а новые собственники не располагали фи-

нансовыми ресурсами для ремонта и эксплуатационно-технического обслуживания своих квартир. Кроме того, они не имели необходимых навыков управления коллективными механизмами, такими как кондоминиумы или жилищные ассоциации. В то же время стоимость строительных работ ежегодно возрастает на 25–50%, и достойное жилье становится недоступным для большинства населения. Правительство не предоставляет никаких грантов на ремонт, и лишь несколько организаций микрофинансирования недавно приступили к выдаче ссуд на ремонт жилья.

Денежные переводы стали важным источником экономического роста страны и одним из наиболее важных механизмов финансирования ремонта жилья. В докладе Всемирного банка за 2006

Фотография 8. Многоэтажные дома, требующие реконструкции



Источник: ЕЖ ООН.

год⁵¹ говорится, что 15% получателей денежных переводов используют эти средства для ремонта жилья, что свидетельствует о важности и необходимости эксплуатационно-технического обслуживания жилья для населения.

Инвестиции в строительство

Инвестиции в строительство жилья характеризуются устойчивым ростом в последние пять лет. Однако государственные инвестиции в жилье не превысили 6% в 2008 году⁵². Кроме того, отсутствуют механизмы, содействующие строительству доступного жилья. Вследствие этого, хотя в последние годы и наблюдался незначительный прирост жилищного фонда, он отставал от темпов роста населения⁵³.

Строительство квартир сосредоточено главным образом в крупнейших городах и ориентировано главным образом на люксовый сегмент рынка. В 2009 году новое жилищное строительство только в Душанбе составило 20% от общего выпуска нового жилья в стране⁵⁴. Около 80% строительства в сельских районах осуществляется главным образом самими собственниками⁵⁵.

В такой ситуации строительство своими силами становится наиболее простым и доступным способом улучшения жилищных условий для населения. В 2008 году на индивидуальные дома, построенные жильцами, приходилось 87% общего выпуска строительного сектора⁵⁶.

Существует громадный спрос на новое доступное жилье в многоэтажных домах. Однако предложение жилья является недостаточным из-за отсутствия финансовых механизмов поддержки строительных компаний. Жилищное строительство финансируется главным образом из сбережений будущих собственников жилья.

В начале строительства здания предлагаемые цены, как правило, на 70–80% ниже. Однако существует определенный риск для покупателей, поскольку юридическая защита их прав не предусмотрена и квартира может быть продана дважды. Отсутствие защиты прав потребителей также может привести к низкому качеству строительства и задержкам с выполнением своих обязательств застройщиками перед покупателями.

Из-за отсутствия возможностей финансирования строительства многоквартирных жилых домов большинство компаний занимаются маломасштабными проектами. Банки не способны или не желают выдавать кредиты на крупные проекты, поскольку, как правило, требования к обеспечению не могут быть выполнены. Однако до финансового кризиса 2009 года банки предлагали краткосрочные ссуды (на срок до двух лет) по высоким ставкам (более 30%), поскольку это являлось весьма прибыльным сектором (особенно в люксовом сегменте). Обычно в качестве обеспечения использовалось имущество застройщика или собственника. В 2011 году банк «Тоджик Содирот» готовился начать реализацию программы финансирования строительных проектов.

Арендный сектор

У правительства отсутствует программа развития сектора арендного жилья. Согласно Жилищному кодексу⁵⁷ правительство отвечает за предоставление социального арендного жилья нуждающимся домохозяйствам. Однако такие жилища по-прежнему могут стать объектом бесплатной приватизации. На сегодняшний день лишь 7,5% общего жилищного фонда находится в государственной собственности⁵⁸. Основные проблемы, которые тормозят развитие данного сектора, заключаются в отсутствии защиты прав арендаторов и собственников, низком качестве жилищ и отсутствии коммунальных услуг.

В. СВЯЗЬ МЕЖДУ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКОЙ И ЖИЛИЩНЫМ ФИНАНСИРОВАНИЕМ

Правительство не рассматривает жилищную проблему в качестве своего главного приоритета.

⁵⁷ Анализ таджикского законодательства в сфере строительства. Доклад, подготовленный Проектом по улучшению бизнес-среды 27 июля 2008 года, размещен по адресу: www.bei-ca.net.

⁵⁸ Жилищный кодекс Республики Таджикистан, принятый 12 декабря 1997 года.

⁵¹ Tajikistan Policy Note: Enhancing the Development Impact of Remittances, World Bank report, January 2006.

⁵² Данные, представленные Государственным комитетом по статистике Республики Таджикистан.

⁵³ Согласно данным Государственного комитета по статистике, жилищный фонд увеличился на 10% в период с 2000 года по 2007 год. В то же время прирост населения составил 19,5%. В результате этого показатель жилой площади в расчете на одного человека сократился с 9,1 м² в 2000 году до 8,6 м² в 2007 году.

⁵⁴ Государственный комитет по статистике.

⁵⁵ Государственный комитет по статистике.

⁵⁶ Государственный комитет по статистике.

Государство вынуждено заниматься более насущными потребностями, включая здравоохранение и образование. Для решения этих задач оно разработало Национальную стратегию развития⁵⁹. Однако не было разработано отдельной стратегии развития жилья. Ограниченный государственный бюджет в совокупности с необходимостью финансирования правительством более важных социальных услуг ограничивают возможности финансирования связанных с жильем программ. Из-за экономических трудностей и бюджетных ограничений в стране отсутствует транспарентная опирающаяся на размер дохода система субсидий, позволяющая удовлетворять жилищные потребности уязвимых слоев населения, так же как и программы, предусматривающие инструменты оценки эффективности и результативности расходования средств.

НФНТ успешно осуществляет проекты в интересах групп населения с низким уровнем доходов, нуждающихся в жилье (строительство, реконструкция, ремонт и сейсмическое укрепление зданий), используя финансирование, предоставляемое международными донорами. Местные власти участвуют в этих проектах путем предоставления доступа к инфраструктуре (подключение к электросетям, водоснабжению и канализации) (см. главу II).

Правительство еще не разработало концептуальную основу для формирования системы ипотечного финансирования жилья. Как отмечала Международная финансовая корпорация (МФК)⁶⁰, государство не определило ни свою роль в разработке такой системы, ни элементы, необходимые для развития и поддержки отрасли жилищной ипотеки.

Участие местных властей в решении жилищных вопросов носит ограниченный характер из-за дефицита средств. Налоговые доходы способны служить источником жилищного финансирования, однако их распределение между государственным и местными бюджетами носит сложный характер⁶¹. Налоги на имущество и продажи являются основными источниками доходов для местных

бюджетов. Ставки налогов на имущество опираются на ставки земельного налога. Общие ставки налога определяются Налоговым кодексом⁶².

Существующая система налогообложения имущественных сделок не стимулирует развития ипотечного финансирования и жилищного строительства. Кроме того, не существует ни льготного налогового режима в отношении доходов, получаемых от продажи налогоплательщиком своего главного жилья, ни вычета налогов по ипотечному проценту.

С. ИПОТЕЧНЫЕ ССУДЫ И БАНКОВСКАЯ СИСТЕМА

Обзор финансового сектора

В Таджикистане имеется 13 коммерческих банков, включая один государственный банк, три иностранных учреждения и шесть кредитных обществ. Четыре крупнейших банка контролируют 80% всех депозитов⁶³. В марте 2010 года финансовая система была оценена как «маломощная и неразвитая», а экономика как «по-прежнему в значительной степени зависящая от денежных переводов трудовых мигрантов» (Фонд финансовых стандартов)⁶⁴. Ни одно из ведущих рейтинговых агентств еще не присвоило Таджикистану кредитный рейтинг. Задачи в области развития банковского сектора страны заключаются в обеспечении регулятивной независимости и ограничении вмешательства правительства в деятельность коммерческих банков⁶⁵.

Оплаченная сумма уставного капитала банков выросла более чем в 4,5 раза – со 157 млн. сомони в 2005 году до 708 млн. сомони в 2009 году⁶⁶. Общий объем непогашенной задолженности увеличился более чем в 4,1 раза – с 1,3 млрд. сомони в 2005 году до 5,3 млрд. сомони в 2009 году. Процент просроченных ссуд достиг 45% в 2009 году, что

⁶² Налоговый кодекс Республики Таджикистан, принятый 3 ноября 2004 года.

⁶³ Tajikistan. Country Brief. eStandardsForum, 25 August 2008, p. 7.

⁶⁴ Постановление Правительства о мерах по осуществлению Указа Президента по совершенствованию административных процедур, связанных с осуществлением строительной деятельности в Республике Таджикистан. Принято 6 мая 2009 года.

⁶⁵ EBRD Country Factsheet Report, 2008.

⁶⁶ Обзор банковской системы. Опубликован на вебсайте Национального банка Таджикистана по адресу www.nbt.tj.

⁵⁹ Национальная стратегия развития Республики Таджикистан на период до 2015 года. Проект. Региональная конференция по НСР и ССБ, основанных на ЦРДТ, 15–17 марта 2007 года, Душанбе, Таджикистан.

⁶⁰ Central Asia Housing Finance Gap Analysis. IFC, 2006, p. 111.

⁶¹ Нормы распределения налоговых поступлений между государственным и местными бюджетами определяются ежегодно в Законе о государственном бюджете.

Таблица 4. Активы и депозиты банковского сектора Таджикистана, 2004–2009 годы

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Кредиты, в млн. сомони	1 091	1 286	2 393	3 977	4 860	5 331
В % ВВП	8,5	7,3	25,8	31,1	27,6	25,8
Доля просроченных кредитов	4%	3%	1%	1%	2%	45%
Депозиты, в млн. сомони	292	539	1 108	2 398	1 914	2 614
В % ВВП	2,3	3,1	11,9	18,8	10,9	12,7
Доля депозитов в иностранной валюте	57%	66%	76%	79%	64%	64%

Источник: Национальный банк Таджикистана, данные размещены по адресу: www.nbt.tj.

свидетельствует о его увеличении более чем в 15 раз за период с 2005 года⁶⁷. Основным источником финансирования кредитной деятельности являются иностранные инвестиции. Межбанковский рынок является неразвитым.

В 2007 году банковские депозиты достигли своего пикового показателя в 18,8% ВВП, что повысило доверие к банковской системе. В 2003 году была создана государственная система страхования депозитов, обеспечивающая 100-процентную гарантию каждого депозита на сумму менее 250 сомони, 90% в случае депозитов на сумму менее 2 500 сомони и 70% в случае депозитов сверх данного лимита. После опубликования президентского указа, устанавливающего условия легализации незаявленных средств физических лиц, и введения в действие закона об амнистии этих граждан, в банковскую систему поступило почти 50 млн. долларов⁶⁸. Однако лишь 2,5% населения используют банковские депозиты в целях сбережений⁶⁹.

Долгосрочное финансирование, особенно из местных источников, носит ограниченный характер (80% депозитов не превышают один год)⁷⁰. Без источников долгосрочного капитала растущая капитализация по-прежнему остается недостаточной для финансирования ипотечного кредитования, особенно в условиях высоких цен на недвижи-

мость⁷¹. Для решения этих вопросов правительство подготовило эффективную хорошую среднесрочную стратегию развития банковского сектора⁷².

Ипотечный рынок и участники

Ипотечный рынок в Таджикистане по-прежнему находится на начальной стадии развития. Его создание началось в 2008 году, когда был принят Закон об ипотеке⁷³. Закон устанавливает правовые рамки для ипотечного кредитования, включая возможности использования в качестве обеспечения не завершенных строительством зданий.

В процентах от ВВП портфель ипотечных кредитов в 2005 году составлял около 0,03%, а ипотечная задолженность из расчета на душу населения составляла менее 1,25 долл. США⁷⁴. На сегодняшний день лишь несколько кредитных учреждений обладают опытом ипотечного кредитования жилья. Кроме того, ипотечное кредитование, предлагаемое этими банками, в некоторых

случаях носят характер разового эксперимента по тестированию нового продукта. В других случаях ипотека финансировалась Государственной программой обеспечения жильем государственных служащих⁷⁵.

⁶⁷ Данные, опубликованные Национальным банком Таджикистана, доступны по адресу: www.nbt.tj.

⁶⁸ Central Asia Housing Finance Gap Analysis. IFC, 2006, p. 99.

⁶⁹ Оценки Ораша Ходгхамурадова, специалиста Финансово-экономического отдела Ассоциации таджикских банков. Опубликовано в печатном издании «Недвижимость. Вестник Таджикистана». № 009, 11.02.2010.

⁷⁰ Данные, опубликованные Национальным банком Таджикистана, размещены по адресу: www.nbt.tj, по состоянию на 2 января 2010 года.

⁷¹ Средняя цена на трехкомнатную квартиру в Душанбе составляет 40 000 долл. США. Таким образом, общий акционерный капитал банка в 162 млн. долл. США может гипотетически профинансировать максимум около 4 000 квартир.

⁷² Среднесрочная стратегия развития банковского сектора Республики Таджикистан на период до 2009 года, одобренная Правительством 3 августа 2007 года.

⁷³ Закон об ипотеке, принятый 20 марта 2008 года.

⁷⁴ Central Asia Housing Finance Gap Analysis. IFC, 2006, p. 101.

⁷⁵ В последние несколько лет данная программа не финансировалась.

Ипотечное кредитование не доступно для большинства таджиков, поскольку его процентная ставка составляет 25% при среднем сроке кредита в пять лет, а соотношение между суммой ипотечного кредита и стоимостью залога достигает 60%. На настоящем этапе ипотечное кредитование является доступным лишь для небольшого количества домохозяйств с высоким уровнем доходов. Менее 1% работающих могут позволить себе ежемесячные ипотечные выплаты, причем большинство из них заняты в финансовом секторе.

Главной проблемой, с которой сталкиваются таджикские банки, является недостаточный доход заемщиков в совокупности с существенным удельным весом в нем денежных переводов и отсутствием дешевого долгосрочного капитала. С учетом этой краткосрочной депозитной базы банки постоянно работают в условиях отсутствия надлежащего соответствия между сроками выплат по активам и пассивам, что ведет к высоким ставкам процента и рискам ликвидности. Доходы в виде денежных переводов могут играть важную роль в определении методики расчета кредитоемкости потенциального ипотечного заемщика. Даже если банки принимают решение не учитывать напрямую доход в виде денежных переводов в случае конкретных клиентов, они должны определять политику управления рисками для сведения к минимуму риска сокращения общих денежных переводов⁷⁶.

В Таджикистане по-прежнему отсутствуют внутренняя политика, процедуры и опытные кадры в области ипотечного кредитования. Эти элементы необходимы для внедрения обоснованной политики, методов и инструментов управления рисками. Необходимые условия для укрепления потенциала основных участников ипотечного рынка и дальнейшего развития институционального потенциала еще не созданы. Ипотечные кредиторы могут существенно усовершенствовать свои операции по жилищной ипотеке путем создания базовых программ, процедур, стандартизированной документации и внутренних подразделений жилищного ипотечного кредитования для осуществления такой деятельности.

В стране отсутствуют учебные программы для не обладающих опытом работы с ипотекой заемщиков (коммерческих застройщиков, муниципальных предприятий, домохозяйств), способные

повысить эффективный спрос на жилищное финансирование, включая разработку надлежащих предложений по строительству, развитие конъюнктурного анализа и возможных источников кредитования.

Выглядит внушающим оптимизм тот факт, что МФК в настоящее время занимается реализацией проекта по совершенствованию законодательной основы жилищного финансирования, который предусматривает создание институционального потенциала для ипотечного кредитования и информирование о возможностях ипотечного финансирования.

Относительно высокий риск в области ипотечного кредитования жилья усугубляется неадекватностью законов и правил, касающихся вступления во владение имуществом, использовавшимся в качестве залога, также отсутствием внутренних механизмов управления рисками в стратегиях коммерческих банков. Жилищное законодательство не рассматривает переход прав собственности на жилищную собственность кредитору в качестве правового основания для выселения жильцов.

Также недостаточно развито кредитование жилищного строительства. Застройщики, как правило, не имеют ликвидных залоговых и расчетных документов. Кроме того, отсутствуют надежные процедуры передачи в залог не завершенных строительством зданий и эффективные инструменты оценки рисков. Даже если спрос на кредиты для жилищного строительства является относительно высоким, банки предпочитают заниматься краткосрочным коммерческим кредитованием, которое приносит высокую прибыль.

Инфраструктура, необходимая для функционирования системы ипотечного кредитования, является неразвитой. Согласно действующему законодательству⁷⁷, страховщики должны иметь лицензию и могут предлагать продукты страхования жизни, имущества и гражданской ответственности. Еще не приняты меры по повышению доверия банков к жилищному рынку, особенно, в том, что касается системы оценки имущества и системы гарантий. Развитию ипотечного рынка также могло бы сдействовать внедрение процедуры отчуждения заложенной недвижимости, которая была бы более простой и менее затратной как для должника, так и заимодавца. Однако данная процедура должна

⁷⁶ Central Asia Housing Finance Gap Analysis. IFC, 2006, p. 93.

⁷⁷ Закон о страховании, принятый 20 июля 2004 года № 981.

сопровождаться оказанием социальной помощи. Для дальнейшего развития отрасли ипотечного кредитования жилья необходимо укрепить связи между сектором страхования и сектором ипотечного кредитования жилья, а страховые компании необходимо поощрять к расширению набора стандартизированных продуктов страхования.

В 2009 году был принят Закон о кредитных историях⁷⁸. В соответствии с этим законом банки обязаны представлять в электронном формате информацию о всех кредитах по меньшей мере одному коммерческому кредитному бюро. Национальный банк Таджикистана учредил Централизованный государственный реестр бюро кредитных историй и, как предполагается, будет осуществлять надзор за деятельностью бюро кредитных историй после их создания.

Страна не имеет эффективно функционирующего независимого института по оценке стоимости имущества⁷⁹. Не существует конкретных стандартов оценки стоимости жилья. В отсутствие независимых служб оценки банки испытывают серьезные проблемы, связанные с объективной оценкой стоимости жилой недвижимости.

В стране не принято специализированных законов, регулирующих деятельность риэлторов. Кроме того, данный сектор страдает отсутствием прозрачности. Отсутствуют связи с операторами ипотечного кредитования жилья. Для создания эффективного и прозрачного сектора риэлторских услуг и повышения уровня профессионализма крайне необходимо создать саморегулируемый профессиональный орган, который мог бы лицензировать риэлторов и выработать стандарты, методы и процедуры оценки стоимости жилья.

Хотя некоторые банки хотели бы расширить возможности ипотечного кредитования, однако ряд правовых проблем тормозят такое развитие. Основными проблемами являются лаг между регистрацией имущества и самой ипотеки и неопределенность процесса обращения взыскания на заложенную недвижимость, который может длиться на практике несколько лет, особенно если это требует вынесения судебных решений. Эти вопро-

сы тщательно проанализированы в исследовании МФК за 2006 год⁸⁰.

В настоящее время для развития ипотечного кредитования отсутствуют два основных налоговых элемента: возможность вычета выплат по ипотечному проценту и налоговая трактовка дохода от реализации жилой собственности. Не существует закона об ипотечных ценных бумагах. Таким образом, в стране отсутствует особый налоговый режим ипотечных ценных бумаг или ипотечных выплат.

D. СИСТЕМА МИКРОФИНАНСИРОВАНИЯ

В 2003 году совместно с ЕБРР МФК создало механизм кредитования предпринимателей: Механизм финансирования микро- и малых предприятий Таджикистана. Международные организации продолжают поддерживать развитие сектора микрофинансирования в Таджикистане, но главным образом в интересах торговли и предпринимательства.

Число микрофинансовых организаций (МФО) в стране выросло с 11 в 2004 году до 116 в 2009 году. 61 из них являются членами Ассоциации микрофинансовых организаций Таджикистана (АМФОТ). По состоянию на начало 2010 года МФО, являющиеся членами АМФОТ, насчитывали более 128 000 активных клиентов с кредитным портфелем в размере 1,06 млрд. сомони⁸¹.

Социальная миссия МФО заключается в оказании помощи домохозяйств с низким и средним уровнями дохода в получении доступа к кредитованию. Средний размер кредитов МФО в 2009 году составлял около 700 долл. США, что в 5,7 ниже типичного коммерческого банковского кредита⁸². Сектор микрофинансирования может потенциально предоставлять жилищные займы, однако уделяет главное внимание торговому и сельскохозяйственному кредитованию, особенно в сельских районах. Однако некоторые МФО предоставляют малые займы на цели строительства, благоустройства, ремонта и покупки жилья.

Банки микрофинансирования предоставляют номинированные в долларах США займы на цели

⁷⁸ Закон о кредитных историях, принятый 26 марта 2009 года, № 429.

⁷⁹ Закон об оценочной деятельности, принятый 30 июня 2006 года, № 335, устанавливает общие рамки для риэлторов, включая требования к лицензированию.

⁸⁰ Central Asia Housing Finance Gap Analysis. IFC, 2006.

⁸¹ Анализ статистических данных членов АМФОТ в 2009 году <website www.amfot.tj>.

⁸² Анализ статистических данных членов АМФОТ в 2009 году <website www.amfot.tj>.

строительства жилья в размере до 30 000 долл. США на срок более десяти лет под годовую ставку 21–23%. Они уже выдали 668 таких займов на общую сумму в размере 2,4 млн. долл. США, и спрос значительно превышает предложение. Малые займы в размере до 200 долл. США могут предоставляться без обеспечения и при условии предоставления ограниченного числа документов.

НФНТ уделяет основное внимание беднейшим слоям населения и предоставляет ряд продуктов для улучшения жилищных условий, особенно в сельских районах, в сотрудничестве с МФО. Ряд программ предусматривают предложения, касающиеся финансирования строительства и реконструкции домов в сельских районах, а также повышения сейсмоустойчивости и установки водяных фильтров. Они требуют, чтобы участвующие семьи возмещали микрозаймы.

Международный финансовый кризис отрицательно сказался на выдаче кредитов как коммерческими банками, так и МФО. Однако сектор МФО действует более эффективно, поскольку доля просроченных кредитов на конец 2009 года составила 6,5%, что намного ниже показателя банковского сектора (12,9%)⁸³. Исходя из этого, коммерческие банки начинают рассматривать микрофинансирование в качестве привлекательного сектора для своей деятельности.

Закон о микрофинансовых организациях, принятый в 2004 году, регулирует деятельность данного сектора⁸⁴. Закон устанавливает специальные обязательства для МФО иметь лицензию и заниматься ограниченным набором видов деятельности. Не существует специальных норм, предъявляемых к деятельности МФО в отношении их резервов, капитала, или любых других нормативных требований. Таким образом МФО должны при выдаче микрозаймов следовать общим требованиям.

Е. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ

Жилищное законодательство

Согласно Конституции Таджикистана, «Каждый имеет право на жилище. Это право обеспечивается путем осуществления государственного,

общественного, кооперативного и индивидуального жилищного строительства»⁸⁵. Главная правовая норма в области жилья определена в Жилищном кодексе⁸⁶, который был разработан на базе советской, ориентированной на государственное жилье системы и принят в 1997 году. Он регулирует главным образом вопросы государственного жилищного фонда, особенно предоставления жилья и управления им. Проект нового жилищного кодекса уже подготовлен, однако по-прежнему находится в стадии обсуждения с заинтересованными сторонами. Он опирается на российскую и белорусскую модели и призван решить проблемы, возникающие в жилищном секторе, а также учитывать новые реалии, включая управление жильем и отношения между собственниками и застройщиками и собственниками и арендаторами.

НСР определяет приоритеты политики правительства. Ее главной целью является обеспечение устойчивого экономического роста и доступа населения к базовым социальным услугам, а также сокращение бедности. Единственным упоминанием, затрагивающим вопросы жилья, является «Расширение доступа населения к услугам водоснабжения, санитарии и жилищно-коммунального хозяйства». Аналогичная приоритетная задача определена в еще одном весьма важном документе – национальной ССБ. Связанной с жильем задачей данного документа является совершенствование коммунального сектора в масштабах страны и создание новых и эффективных механизмов в секторе управления жильем.

Концепция развития строительного сектора в Таджикистане была подготовлена в 2006 году. Она направлена на обеспечение строительства по меньшей мере 700 000 м² жилья в год в период до 2012 года, 80% из которых должны приходиться на индивидуальное жилье. В ней также повышенное внимание уделяется необходимости обновления городской планировочной документации в масштабе всей страны и составления всеобъемлющего перечня задач по развитию строительного сектора, включая внедрение современных материалов и методов и организацию новых учебных программ и программ профессиональной подготовки. В конце 2009 года была подготовлена программа

⁸³ Анализ статистических данных членов АМФОТ в 2009 году <website www.amfot.tj>.

⁸⁴ Закон о микрофинансовых организациях, принятый 19 апреля 2004 года, #1,112.

⁸⁵ Конституция Республики Таджикистан, принятая правительством Таджикистана 6 ноября 1994 года, статья 36.

⁸⁶ Конституция Республики Таджикистан, принятая правительством Таджикистана 6 ноября 1994 года, статья 36.

развития, целью которого является расширение использования местных строительных материалов.

Как и многие другие бывшие советские республики, Таджикистан стимулирует развитие частного жилищного фонда. Закон о приватизации был принят 4 ноября 1995 года и позволяет жильцам приватизировать свои жилища на безвозмездной основе⁸⁷. Права собственности на общее имущество и права землепользования также передаются собственникам жилья. Если жилью требуется капитальный ремонт, то правительство обязано провести его до приватизации или выплатить компенсацию; однако на практике эти требования не выполняются.

Закон о содержании многоквартирных домов и товариществах собственников жилья, принятый в 2009 году⁸⁸, касается общего имущества многоквартирных зданий и создает правовые основы для оказания услуг по управлению жильем. Собственники жилья могут принять решение об управлении общим имуществом и коммунальным хозяйством самими через собрания или товарищества собственников или нанять управляющую компанию для осуществления ежедневного содержания и обслуживания. Планируется, что данный закон будет включен в новый пересмотренный вариант жилищного кодекса.

Закон об индивидуальном жилищном строительстве⁸⁹ предоставляет населению право строить индивидуальные дома и обеспечивает защиту от выселения из их индивидуальных домов. Он также регулирует индивидуальное строительство, включая перечень документов, необходимых для получения разрешения на пользование землей и постройку жилья. Согласно Закону о государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него по завершении строительства здание должно быть зарегистрировано⁹⁰. Для того чтобы быть зарегистрированным, здание должно отвечать строительным нормам. Искомые документы включают в себя подтверждение права землеполь-

зования; строительный проект, утвержденный местными органами власти, и разрешение на строительство.

Общие рамки деятельности в области градостроительной и строительной деятельности определены в Законе об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности⁹¹. Он регулирует вопросы, связанные со строительством (строительные проекты, разрешения, строительный надзор и приемка построенных зданий) и градостроительной деятельностью (генеральные планы, зонирование).

На государственном уровне контроль за процессом строительства и основные регулятивные функции осуществляет главным образом Департамент архитектуры и градостроительства. На местном уровне органы архитектуры и градостроительства отвечают за подготовку местной градостроительной документации, генеральных планов (включая генеральные планы, которые должны утверждаться государством), отвод земельных участков под строительство, экспертизу строительных проектов и надзор за ними⁹². Государственное агентство по строительству планирует подготовить проект строительного кодекса, в котором будет сведено воедино существующее законодательство по вопросам строительства и градостроительства.

В 2007 году правительство начало процесс легализации имущества за счет упрощения его регистрации. Многие граждане, которые приобрели имущество в 1990-е годы, не смогли зарегистрировать его до начала данного процесса из-за хаотичного распределения земельных участков в ходе данного периода. Это в конечном итоге позволило им избежать уголовной и гражданской ответственности за незаконное проживание. Срок действия данного закона истек, в настоящее время обсуждается предложение о продлении периода амнистии.

Хотя общая законодательная основа в области жилья существует и обновляется, отсутствуют руководящие указания по ее реализации на практике. Увеличивающаяся плотность городской застройки и необходимость сноса и перестройки устаревших зданий неизменно поднимает вопрос о выплате компенсаций лицам, которые будут выселены. Текущее законодательство не содержит никаких чет-

⁸⁷ Закон о приватизации, принятый 4 ноября 1995 года, № 114, статья 14.

⁸⁸ Закон о содержании многоквартирных домов в товариществах собственников жилья, принятый 5 августа 2009 года, № 542.

⁸⁹ Закон об индивидуальном жилищном строительстве, принятый 21 июля 1994 года, № 997.

⁹⁰ Закон о государственной регистрации движимого имущества и прав на него, принятый 20 марта 2008 года, № 375.

⁹¹ Закон об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, принятый 20 марта 2008 года, № 380.

⁹² Положение в местных органах архитектуры и градостроительства, утвержденное Правительством 27 февраля 2009 года, № 127.

Таблица 5. Классификация населенных пунктов Таджикистана

Тип населенного пункта	Численность населения, в тысячах	
	Городские	Сельские
Крупные	250 – 1 000	Более 5
Большие	100 – 250	1 – 5
Средние	50 – 100	0,2 – 1
Малые	Менее 50	Менее 0,2

Источник: Строительные нормы и правила «Градостроительство» (2007 год).

ких указаний по решению данной проблемы или порядку определения жилищ, подлежащих сносу из-за несоответствующих нормам жилья условий. Более подробный обзор законодательства, касающегося принудительного выселения, может быть найден в докладе Бюро по правам человека и верховенству закона⁹³.

Строительные нормы и правила

Что касается технических аспектов правовой основы, то нормы, опирающиеся на документы советской эпохи, по-прежнему остаются в силе с поправками, внесенными с целью приведения их в соответствие с современными требованиями (например, сейсмостойкое строительство, сокращение потребления воды и тепла). В постсоветский период были приняты новые технические кодексы строительных норм и правил, включая Свод правил «Жилые здания» (2005 год), Свод правил «Сейсмостойкое строительство» (2007 год) и Градостроительный кодекс (2008 год). Кроме того, в период с 2004 года по 2009 год были приняты руководящие принципы и нормы по конкретным аспектам строительства (например, гос-

В 2007 году был подготовлен специальный СНиП по сейсмостойкому строительству, поскольку 93% территории страны находится в зоне повышен-

ной сейсмической активности. Он содержит современные требования к жилым зданиям, включая руководящие принципы по индивидуальному строительству в сельских районах. Последнее является значительной проблемой для страны с учетом уровня бедности в сельских районах и дефицита финансовых ресурсов, знаний и материалов в плане строительства сейсмостойких домов. НФНТ, «Каритас» и Институт сейсмологии недавно реализовали совместный проект по укреплению индивидуальных зданий с использованием местных материалов, в рамках которого затраты из расчета на одно жилище составили лишь 8 500 долл. США. Данная методика была признана Агентством по строительству и включена в СНиП по сейсмостойкому строительству.

Система СНиПов охватывает не только вопросы безопасности и защиты окружающей среды, но также регулирует вопросы обеспечения инфраструктурой, услугами и оснащения оборудованием. Все строительные нормы разрабатываются и утверждаются Агентством по строительству и архитектуре. Исходя из местных особенностей СНиПы разрабатываются с учетом различных типов территорий в зависимости от размера населения, площади, климатических условий и уровня сейсмической активности.

Если застройщик желает выйти за рамки, установленные СНиПами, например построить небоскреб, то он должен подать заявку в Агентство по строительству и подготовить технические требования. Последнее, как правило, занимает один месяц и обходится в сумму 5 000–10 000 сомони.

В 2009 году была начата правовая реформа. 1 января 2010 года вступил в силу Закон о техническом нормировании⁹⁴ с целью создания в этой об-

⁹³ Human Rights Monitoring of Forced Evictions for State and Public Needs in the Republic of Tajikistan, second ed., Bureau for Human Rights and the Rule of Law, 2009.

тиниц, каменных сооружений, систем водоснабжения и пожарной безопасности зданий). Обычно эти строительные нормы и правила (СНиП) носят обязательный характер. Для того чтобы они оставались актуальными, Агентство по строительству организует ежегодный пересмотр существующих СНиПов с участием представителей строительной отрасли. На 2010 год запланировано обновление Положения об энергоэффективности зданий, кровель и изоляции.

⁹⁴ Закон о техническом нормировании, принятый 12 мая 2009 года, № 522.

ласти единой системы. Он предусматривает разработку в течение семи лет технических норм, опирающихся на международные стандарты и охватывающих разнообразные вопросы, такие как безопасность, защита окружающей среды, национальная безопасность и рациональное использование ресурсов. После одобрения правительством эти нормы становятся обязательными для всех участников рынка. Все другие нормы и правила, включая СНиПы, будут носить добровольный характер, за исключением переходного периода, когда будут разрабатываться технические нормы. В этот период СНиПы и другие нормы будут носить обязательный характер, однако только в отношении вопросов, охватываемых Законом о техническом нормировании. Таким образом они получат статус временных технических норм на период до 1 января 2017 года. И наконец, планируется, что правительство опубликует перечень существующих норм и правил, которые получают статус временных технических норм. На настоящий момент в секторе жилищного и гражданского строительства такой перечень еще не был опубликован и не установлено точных сроков подготовки технических норм.

Административные процедуры в сфере строительства

В Таджикистане строительный сектор чрезмерно зарегулирован. Кроме того, согласно ежегодному обследованию Всемирного банка «Doing Business», в котором определяется рейтинг удобства процедур получения разрешения на строительство, Таджикистан занимает 177 место из 183 стран. Постройка склада в Душанбе требует соблюдения 32 процедур, занимает 250 дней и обходится в 1,023% валового национального дохода из расчета на душу населения⁹⁵. Подробный анализ таджикского законодательства в области строительства был подготовлен АМР США в 2008 году⁹⁶. В этом докладе были выявлены и проанализированы пробелы и расхождения в законодательстве на каждой стадии процесса строительства, причем административные требования были

⁹⁵ Doing Business 2010. Tajikistan. World Bank, 2010.

⁹⁶ Анализ законодательства Республики Таджикистан в области строительства. Доклад, подготовленный Проектом АМР США по улучшению бизнес-среды, от 27 июля 2008 года, размещенный по адресу: www.bei-ca.net.

признаны избыточными.

В целях решения этой проблемы, стимулирования инвестиций и улучшения позиции Таджикистана в рейтинге бизнес-среды Президент объявил 2009 год годом реформы строительного сектора⁹⁷. В отношении административных процедур в сфере строительства внедрялся принцип «одного окна»⁹⁸. Он четко определяет стадии и сроки получения всех необходимых разрешений и документов. Кроме того, он также сводит к минимуму взаимодействие с органами государственного управления и муниципальными структурами.

Процесс совершенствования законодательства и упрощения административных процедур, связанных со строительством, будет продолжен в 2010 году при активной поддержке некоторых организаций-доноров. Однако по-прежнему существует проблема надзора и контроля строительной деятельности, особенно индивидуального строительства.

В 2009 году Государственная служба по надзору в сфере строительства провела 1 159 инспекций строительных площадок (около 10% от всех строительных площадок) и выявила 1 094 нарушения закона (на 94% обследованных площадок). Большинство из этих нарушений касаются индивидуального строительства. Для расширения охвата своего надзора Службе необходимо увеличить число сотрудников, которое является исключительно небольшим – всего 30 человек на всю страну. Кроме того, относительно низкие штрафы не оказывают сдерживающего воздействия на тех, кто извлекает выгоду из нарушений закона. В сфере индивидуального строительства, в отношении которого действует ускоренный процесс, весьма часто не оформляются некоторые искомые документы.

⁹⁷ Указ Президента о совершенствовании административных процедур, связанных с осуществлением строительной деятельности в Республике Таджикистан, от 18 марта 2009 года № 638.

⁹⁸ Правительства о мерах по реализации Указа Президента о совершенствовании административных процедур, связанных с осуществлением строительной деятельности в Республике Таджикистан, принятое 6 мая 2009 года № 282.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

Агентство по строительству и архитектуре отвечает за разработку и осуществление государственной политики в области архитектуры, градостроительства и строительства. Конкретно оно отвечает за проведение работ по территориально-пространственному планированию, обновление существующих генеральных планов, проведение исследований в областях своей компетенции и разработку процедур одобрения проектов в области архитектуры, градостроительства и строительства.

Местные органы исполнительной власти (хукуматы) отвечают за разработку схем комплексной территориальной организации, генеральных планов и подробных градостроительных планов совместно с Агентством по строительству и архитектуре. Они также отвечают за отвод земельных участков под строительные проекты в соответствии с Земельным кодексом.

Правительственные органы утверждают генеральные планы областных центров, города Душанбе и городов и центров районов республиканского подчинения. Правительство также отвечает за представление Государственной комплексной схемы административно-территориального деления для одобрения Маджлиси Милли Маджлиси Оли (Верхняя палата Парламента).

А. ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЙ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

На момент обретения страной независимости процедуры получения разрешений на строительство (вставка 3) были весьма длительными, бюрократизированными и нетранспарентными, даже по сравнению с процедурами других бывших советских республик. В целях усовершенствования и упрощения процедур в строительном секторе в 2009 году был начат соответствующий процесс. Указ Президента № 638 от 18 марта 2009 года «О совершенствовании административных процедур, связанных со строительной деятельностью в Республике Таджикистан» был направлен на разработку упрощенных процедур получения разрешений на строительство в целях повышения эффективности реализации Закона «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности». В соответствии с данным процессом правительство приняло Постановление № 282 от 6 мая 2009 года, утверждающее новый порядок административных процедур, требуемых для получения разрешений на строительство, который вводит принцип «одного окна».

Агентство по архитектуре провело пересмотр перечня документов, необходимых для получения

Вставка 3. Этапы получения разрешения на строительство

- 1) Подбор и отвод земельного участка под строительную деятельность: местные хукуматы отвечают за отвод земельных участков в соответствии с земельным законодательством.
- 2) Согласование архитектурного проекта: местное отделение Агентства по строительству и архитектуре одобряет проекты исходя из мощности инженерной инфраструктуры, и готовит технические спецификации, которые должны использоваться при подготовке проектной документации.
- 3) Подготовка проектной документации: заявитель готовит проектную документацию в соответствии с процедурами, установленными Агентством по строительству и архитектуре.
- 4) Согласование проектной документации: местное отделение Агентства по строительству и архитектуре проверяет соответствие документации нормативам в области архитектуры и градостроительства и направляет документацию для согласования другим соответствующим органам.
- 5) Экспертиза проектной документации: после получения одобрения со стороны соответствующих органов заявитель направляет документы органу государственного надзора для проведения экспертизы проектной документации.
- 6) Получение разрешения на строительство: после получения одобрения со стороны органа, отвечающего за экспертизу, заявитель обращается в местное отделение Агентства по строительству и архитектуре с просьбой о выдаче разрешения на проведение строительной деятельности.

разрешений на строительство, и в июне 2009 года одобрило обновленные формуляры документов для представления в рамках заявки на получение разрешений на строительство.

В. ГЕНЕРАЛЬНЫЕ ПЛАНЫ⁹⁹

В 1990-е годы по причине гражданской войны, а также обусловленных ею экономических и социальных проблем деятельность, связанная с разработкой генеральных планов, была в основном приостановлена. Начиная с 2001 года *Гипрострой* возобновил процесс обновления и корректировки генеральных планов в Таджикистане, поскольку многие из них устарели или прекратили свое действие. *Гипрострой* является органом при Агентстве по архитектуре и строительству, ответственным за разработку генеральных планов. Организация работает в данном качестве с советских времен и по сути обладает монополией в этой области экспертизы.

Первоначально *Гипрострой* готовил один-два генеральных плана в год, но затем нарастил свой потенциал и в настоящее время способен сдавать до 8–10 генеральных планов в год. *Гипрострой* также имеет отделение, расположенное в Согдийской области, которое отвечает за составление генеральных планов поселений, расположенных в данной области.

Процесс подготовки генеральных планов осуществляется в сотрудничестве с местными органами исполнительной власти – *хукуматами*, которые отвечают за предоставление информации *Гипрострою* о текущем положении в их поселениях и планах будущего развития соответствующих территорий. После завершения подготовки каждого проекта генерального плана документ рассылается правительственным ведомствам для замечаний. Оплата услуг *Гипростроя* осуществляется либо полностью из средств бюджета местных *хукуматов* или в случае финансово слабых регионов – полностью или частично из средств государственного бюджета.

Участие населения в процессе принятия решений по составлению генеральных планов носит весьма ограниченный характер. Кроме того, информация, представляемая местными органами управления о текущем положении с генеральными планами и

их обновлении, является обычно весьма неадекватной. Это ведет к возникновению у населения путаницы в отношении планов по строительству новых домов и создает неопределенность в отношении будущего существующих жилищ. Это, в свою очередь, может создавать дополнительные проблемы с нелегальной застройкой и выселением в таких районах.

Генеральный план Душанбе

Став столицей Таджикской Советской Социалистической Республики, Душанбе начал быстро превращаться в город с постоянно растущим населением. Число жителей столицы к 2009 году уже достигло 575 900 человек¹⁰⁰.

В то же время границы города также существенно изменились в ходе XX века. Если исходно город развивался на левом берегу реки Душанбе, позднее он значительно расширился на запад, на правый берег реки, а также на юго-восток (см. рис. 7 и 8). Первый генеральный план города был разработан в 1930-х годах русскими специалистами, и Душанбе с тех пор имел несколько последовательных генеральных планов.

Даже если генеральный план Душанбе 1983 года уже утратил свою силу, его срок действия был продлен Правительством в 2005 году до разработки нового генерального плана города. В 2009 году муниципалитет Душанбе объявил открытый тендер на разработку генерального плана города. Тендер выиграл *Гипрогор* (Российский институт проектирования городов в Москве), который приступил к работе над генеральным планом.

Из-за гражданской войны и экономической стагнации 1990-х годов многие компоненты генерального плана 1983 года не удалось реализовать. Работа над новым генеральным планом должна рассматриваться в качестве развития генерального плана 1983 года с целью его обновления, а не составления полностью нового документа.

Как предусмотрено генеральным планом 1983 года, некоторые территории прилегающих районов Рудаки и Вахдата, которые временно использовались для не связанной со строительством деятельности (главным образом для ведения сельского хозяйства), будут переданы Душанбе, что позволит расширить границы города. Транспорт, инфраструктура и другие городские системы, соз-

⁹⁹ На основе информации, представленной организацией «*Гипрострой*», Таджикистан, январь 2010 года, Душанбе.

¹⁰⁰ UNECE Countries in Figures, 2009.

данные ранее, также будут использоваться в качестве основы для разработки нового генерального плана.

Однако в новом плане также предусматриваются значительные изменения. Планируется, что в рамках обновленного генерального плана Душанбе будет иметь население численностью 1 млн. человек, а не 750 000, как это предусматривалось планом 1983 года. Поскольку площадь незастроенных земель является весьма ограниченной, рост населения будет обеспечиваться благодаря строительству высотных зданий, что приведет к повышению плотности населения. Это будет обеспечиваться путем строительства 16-, 18- и 25-этажных зданий.

Что касается данного плана, то применение и обеспечение соблюдения строительных норм и правил, особенно касающихся сейсмической стабильности зданий, имеют наиважнейшее значение для Душанбе, который расположен в зоне высокой сейсмической активности

С. ПЕРЕСЕЛЕНИЕ И ВЫПЛАТА КОМПЕНСАЦИЙ

Комитет по чрезвычайным ситуациям и гражданской обороне в сотрудничестве с другими государственными ведомствами отвечает за разработку среднесрочных планов переселения из подверженных бедствиям районов в более безопасные места. Так, например, план на 2008-2010 годы предусматривает переселение 1 800 домохозяйств. Однако международное сообщество высказывало определенную критику, особенно в первые годы осуществления таких планов, поскольку некоторые мероприятия по переселению не были хорошо спланированы и переселенцам не всегда обеспечивались надлежащие условия жизни в новых поселениях. Это касалось проблем с обеспечением базовых, коммунальных и государственных услуг, таких как медицинское обслуживание и школьное обучение. Компенсации и ссуды, выдававшиеся переселенцам, не всегда были достаточными для строительства надлежащих жилищ на новом месте. Согласно Постановлению № 99, принятому Правительством 4 марта 2005 года, домохозяйства, пострадавшие от стихийных бедствий и нуждающиеся в переселении, получают компенсацию в размере 100 сомони (1 долл. США = 4,4 сомони) на главу домохозяйства и 50 сомони на каждого дополнительного члена семьи. Каждому домохозяйству также представляется налоговый вычет в размере 3 000 сомони на строительство нового

дома в месте, выбранном для переселения. Эти средства, естественно, являются недостаточными для строительства хорошего дома.

В дополнение к запланированным мероприятиям по переселению Правительство осуществляет переселение после некоторых крупных бедствий. Переселение после схода селя в Хуросоне в апреле–мае 2009 года, когда полностью или частично было разрушено более 200 домов¹⁰¹, служит примером такой деятельности. Пострадавшее население было переселено в новый поселок, который был построен с нуля. Генеральный план нового поселка был разработан Агентством по строительству и архитектуре. Еще одним примером крупного бедствия служит землетрясение в районе Ванджа, происшедшее в январе 2010 года. В случае Ванджского землетрясения, когда было разрушено большинство домов по причине использования населением ненадлежащих строительных материалов и методов, основной задачей являлось возведение новых сейсмостойчивых домов в новом поселке, спроектированном для жертв. Обычно, поскольку такие крупномасштабные бедствия привлекают к себе большое внимание, как правительство, так и международное сообщество мобилизуют значительные ресурсы, и жилье, предоставляемое в результате таких проектов по реконструкции и переселению, имеет относительно хорошее качество.

Еще один пример переселения связан со строительством Рогунской гидроэлектростанции, расположенной в 110 км к востоку от Душанбе. Из зоны затопления будущего водохранилища необходимо переселить сотни домохозяйств. Переселение будет проводиться в несколько этапов по мере строительства и возможного заполнения Рогунского водохранилища. Переселенцам будет выплачиваться компенсация за их дома и землю и предлагаться на выбор поселиться неподалеку от мест своего прежнего проживания, в Раштской долине, либо переехать ближе к Душанбе, в Турсунзадесский район, расположенный к западу от столицы, где им будут предоставлены земельные участки для строительства новых домов.

Принудительное переселение

Принудительное переселение и связанные с ним выплаты неадекватных компенсаций, особенно в случае крупных инфраструктурных проектов и реконструкции жилья в центре города, носят широ-

¹⁰¹ Группа быстрой оценки координации при чрезвычайных ситуациях (РИАКТ), Таджикистан,

ко распространенный характер и остаются одной из наиболее проблематичных тем жилищной политики Таджикистана. Существующее жилищное законодательство содержит положение о праве государства на отчуждение имущества в случае крупных проектов общественной важности, однако в нем не прописаны процедуры переселения и выплаты компенсаций тем, чьи дома выкупаются таким образом. В настоящее время переселение осуществляется на основе нечетких процедур, а, скорее, противоречивых административных решений. Весьма часто для выселения жителей из центральной части городов задействуется вся бюрократическая машина, включая полицию и сотрудников судебных органов.

Принудительное переселение не предусматривает тщательного учета социальных и экономических последствий таких решений и зачастую ведет к нарушению личных прав и лишению средств к существованию. Это может привести к расширению уже и без того громадного разрыва в жилищных активах между богатыми и бедными, а также к дальнейшему обеднению жителей. Многие жители, подлежащие выселению, не получают эквивалентного жилья и часто подвергаются запугиванию.

С 2006 года Бюро по правам человека и верховенству права работает в Таджикистане, оказывая консультационную помощь по правовым вопросам в отношении принудительного выселения и нарушения жилищных прав. Однако ему еще не удалось наладить эффективный диалог с правительством по вопросу адекватных компенсаций. Одним из инструментов, который Бюро использует для того, чтобы заставить власти предоставлять адекватные компенсации и обеспечить решение споров в пользу переселяемых жителей, является обжалование решений властей в суде на основании превышения ими своих полномочий. Сегодня в случае Душанбе наблюдаются определенные улучшения в практике переселения. Городская администрация недавно завершила строительство полностью нового квартала в центре города, куда могут переселяться жители из других районов города.

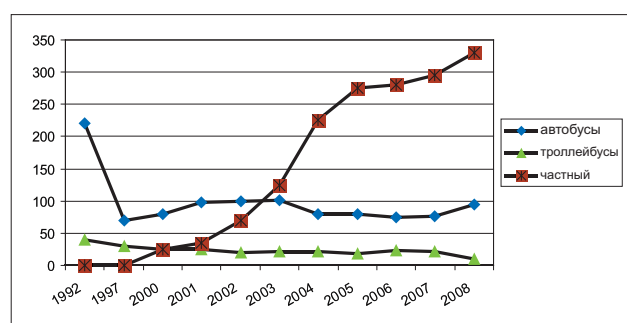
D. ГОРОДСКОЙ ТРАНСПОРТ

Большая часть транспортной инфраструктуры Таджикистана была создана в период 1960-х – 1980-х годов, и ее состояние быстро ухудшалось в 1990-е годы под воздействием политических и экономических потрясений и стихийных бедствий. В

этот период не уделялось достаточного внимания содержанию внутригородского и междугороднего дорожного хозяйства. Этот сектор также страдал хроническим отсутствием планирования и стратегического подхода. По причине горного ландшафта страны и относительной неразвитости железнодорожного транспорта более 90% пассажирских и грузовых перевозок в стране осуществляется дорожным транспортом¹⁰².

В городах также произошли разительные перемены, поскольку значительная часть парка городского планирования была повреждена или пришла в негодность в ходе гражданской войны. После либерализации сектора городских перевозок значительная часть пассажирских перевозок начала осуществляться частными видами транспорта, в основном микроавтобусами (см. рис. 9). Хотя это и явилось частичным решением проблем перевозок в крупных городах, особенно в Душанбе, рост числа миниавтобусов в совокупности с постоянно растущим количеством частных автомобилей (см. рис. 10) начал создавать проблемы одновременного загрязнения воздуха и транспортных заторов. Кроме того, снизилась безопасность общественного транспорта. Вклад транспорта в общий объем выбросов загрязнителей воздуха вырос с 40% в 1990 году до 70% в 2002 году (см. рис. 11), что было вызвано одновременно уменьшением удельного веса промышленных выбросов и снижением чистоты городского транспорта.

Рисунок 9. Объем перевозок пассажиров (в миллионах) различными видами общественного транспорта

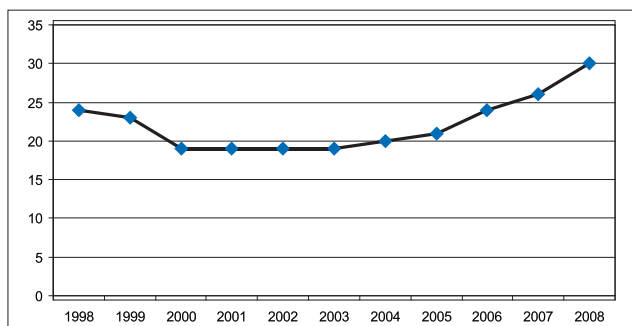


Источник: На основе информации, представленной Министерством транспорта и коммуникаций.

Хотя муниципалитет Душанбе занимается в по-

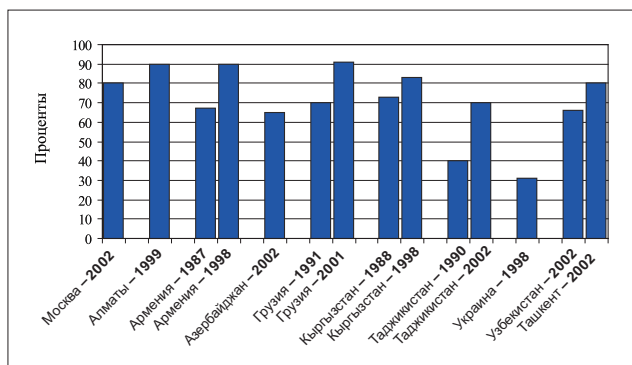
¹⁰² Проект Государственной программы развития транспортного комплекса на 2010–2025 годы.

Рисунок 10. Количество частных автомобилей (из расчета на 1 000 человек)



Источник: На основе информации, представленной Министерством транспорта и коммуникаций.

Рисунок 11. Связанные с транспортом выбросы загрязнителей воздуха (в % от общего объема выбросов) в различных странах и городах Восточной Европы, Кавказа и Центральной Азии



Источник: ЕЭК ООН, 2006 год.

В последние годы обновлением своего парка автобусов и троллейбусов, для решения транспортных проблем города требуются большие инвестиции. Транспортная структура также требует масштабной реконструкции. Речь, в частности, идет о троллейбусных контактных сетях и электрических подстанциях. С другой стороны, электрические средства транспорта способны обеспечить выгоды как с точки зрения предотвращения выбросов и чистоты воздуха в городе, так и экономии углеводородного топлива, закупаемого в соседних странах. В настоящее время Таджикистан имеет две троллейбусные сети – одну в Душанбе и вторую в Худжанде.

Согласно проекту программы развития транспортного комплекса Таджикистана на 2010-2015 годы, планируется создать троллейбусные сети в Кулябе и Курган-Тюбе, а также приватизировать к 2019 году автобусные парки города

Душанбе. Ожидается, что к 2025 году линиями транспортного сообщения со столицей будут связаны районы Турсунзаде, Вахдат и Сомони.

Е. ЗЕЛЕННЫЕ ЗОНЫ

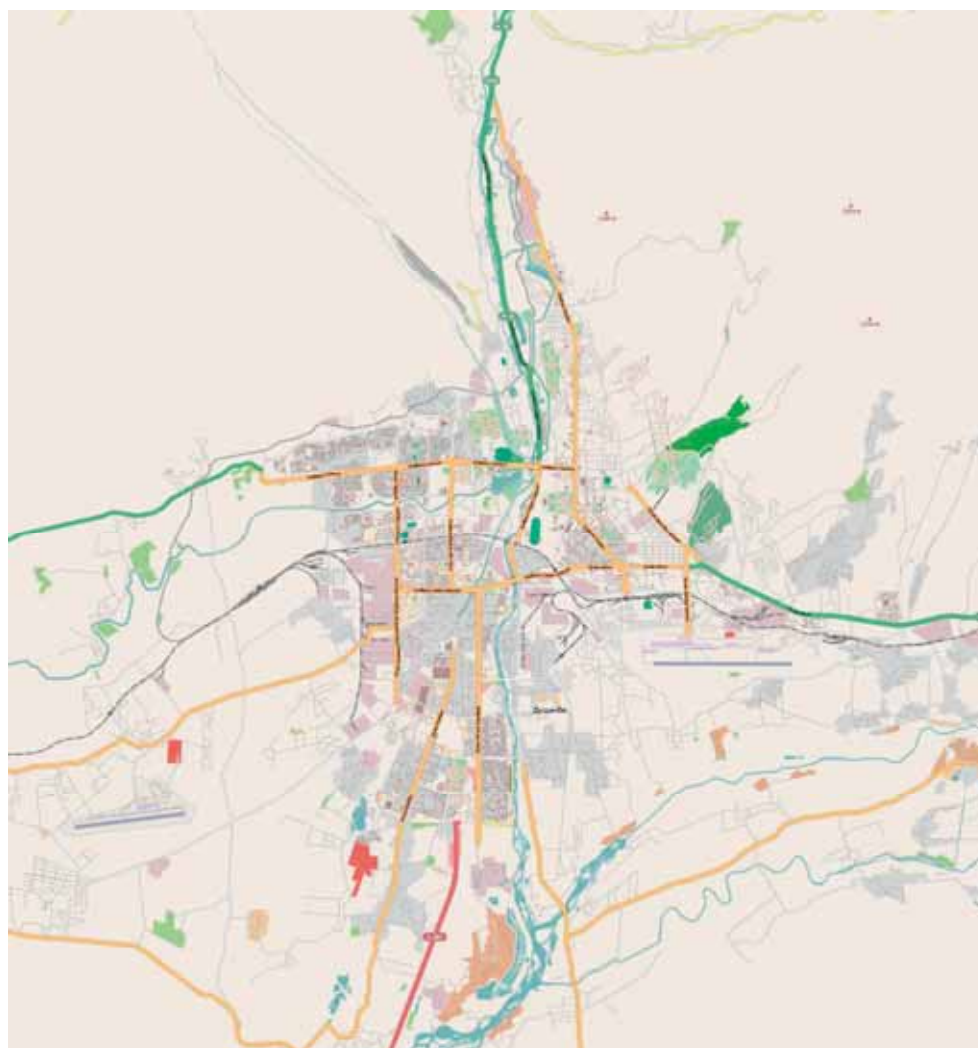
Душанбе считался одной из самых зеленых столиц бывших советских республик. Город имеет многочисленные парки, а также другие зеленые зоны, расположенные вдоль основных своих проспектов, как в центральной части, так и в жилых районах. Хронический дефицит энергии в 1990-е годы и первое десятилетие текущего столетия заставил население приступить к вырубке деревьев на дрова. Данная тенденция особенно ярко проявилась в сельских районах; однако города также потеряли много деревьев, особенно в жилых районах, где не обеспечивался жесткий контроль за вырубкой.

С учетом этих негативных тенденций правительство неоднократно подчеркивало важность сохранения зеленых зон в городах и селах и проводило кампании по посадке новых деревьев.

Однако из-за отсутствия стратегии в данном секторе устойчивость таких фрагментированных усилий вызывает сомнения. Зеленые зоны могут стать жертвами возможных будущих мероприятий по расширению дорог в городах, а общая нехватка свободных земель под строительство может также привести к утрате некоторых земель рекреационных парков, расположенных в городах. Согласно строительным нормам (СНиП МКС-ЧТ 30-01-2007 – Градостроительство, планировка и застройка поселений), относительная плотность зеленых зон с различными функциями в рамках застроенных территорий должна составлять по меньшей мере 40%, а в границах жилой или смешанной застройки не менее 25%.

Таким образом, сохранение зеленых зон является одной из главных задач крупных городов, таких как Душанбе и Худжанд. В условиях жаркого климата Центральной Азии деревья обеспечивают тень и, как правило, помогают снизить температуру в городах. Кроме того, они являются основными производителями кислорода и таким образом содействуют усилиям по снижению загрязнения воздуха в городах.

Рисунок 12. Схема транспортного сообщения Душанбе



Источник: <http://www.openstreetmap.org>.

Фотография 9. Зеленая зона в центре города Душанбе



Источник: ЕЭК ООН.

А. ПРАВОВЫЕ РАМКИ

Система землеустройства в Таджикистане опирается на следующие правовые инструменты: Конституция, Гражданский кодекс, Земельный кодекс, Налоговый кодекс, Закон о земельной реформе, Закон о дехканском (фермерском) хозяйстве, Закон о государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него, Закон об ипотеке, Закон о приватизации государственного имущества, Закон о планировании землепользования и Закон об оценке земли.

Кроме того, было опубликовано два указа президента: один – об обеспечении права на использование земель и другой – о реорганизации сельскохозяйственных предприятий.

И наконец, были приняты следующие постановления Правительства:

- об организации дехканских (фермерских) хозяйств;
- о реструктуризации колхозов, совхозов и других сельскохозяйственных предприятий;
- о государственном контроле за использованием и охраной земель;
- об упрощенной процедуре создания регистрации прав землепользования;
- об упрощенной процедуре определения и регистрации земельных паев.

Конституция гласит, что «земля, ее недра, вода, воздушное пространство, животный и растительный мир и другие природные ресурсы являются исключительной собственностью государства и государство гарантирует эффективное их использование в интересах народа»¹⁰³. Таким образом, ни одно лицо не может владеть землей, поскольку она является собственностью государства, которое в соответствии с Земельным кодексом может предоставлять населению определенные права землепользования¹⁰⁴.

¹⁰³ Статья 13, Официальный перевод Конституции Республики Таджикистан от 30 ноября 1994 года, размещенный по адресу: <http://www.legislationline.org/documents/section/constitutions/country/49>.

¹⁰⁴ Официальный перевод Земельного кодекса Республики Таджикистан (принятого в 1996 году и с внесен

Гражданский кодекс регулирует сделки с недвижимым имуществом, такие как купля, продажа, использование в качестве залога и регистрация. Статья 142 определяет недвижимое имущество как: «здания, сооружения и объекты, многолетние насаждения, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно»¹⁰⁵. Кроме того, в Законе о государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него уточняется: «Недвижимое имущество – земельные участки как государственная собственность, жилое и нежилое здание, сооружение и объекты завершеного строительства»¹⁰⁶.

Земельный кодекс регулирует предоставление прав землепользования и оплаты за него, а также компенсации за изъятие прав землепользования. Он описывает концепцию землеустройства и процесс государственной регистрации прав землепользования. Этот правовой инструмент определяет три типа прав: права бессрочного пользования, права срочного пользования и права пожизненного наследуемого пользования. Землепользователями могут являться физические и юридические лица, которые подразделяются на первичных и вторичных землепользователей. Первичные землепользователи имеют право пользоваться земельными участками на бессрочной, срочной или пожизненно наследуемой основе, в то время как вторичные землепользователи имеют право пользоваться землей на условиях договора аренды. Земельные участки могут предоставляться в аренду на период до 20 лет.

ными в него последующими изменениями в 2004, 2006 и 2008 годах), размещенный по адресу World Law Guide website (Legislation of Tajikistan) <http://www.lexadin.nl/wlg/legis/nofr/oeur/lxwetaj.htm>; в котором определяются права и обязанности землепользователей (глава 2) и вопросы предоставления земельных участков (глава 3).

¹⁰⁵ Официальный перевод проекта Гражданского кодекса Республики Таджикистан (1998 год), размещенный по адресу «Tajikistan Development Gateway» website: <http://www.tajik-gateway.org/index.phtml?lang=en&id=446>.

¹⁰⁶ Закон о государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него, статья 1, размещенный по адресу: http://www.irl.tj/MYSITE/index_files/Law_on_Registration_Eng.doc.

В соответствии с поправками, внесенными в 2006 и 2008 годах, Земельный кодекс разрешает передачу прав землепользования другому лицу (за некоторыми исключениями) и использовать в качестве залога права на земельный участок (только для первичных землепользователей). Согласно статье 27 Земельного кодекса, «При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, наряду с этими объектами одновременно право пользования земельным участком, на котором они находятся, переходит покупателю или наследнику»¹⁰⁷. Земельные участки могут предоставляться иностранным гражданам и иностранным юридическим лицам в срочное пользование сроком до 50 лет. Однако земли особо охраняемых территорий иностранным гражданам и иностранным юридическим лицам предоставляться не могут.

Закон о землеустройстве (2001 год) и Закон об оценке земли (2001 год), а также последующие поправки к ним служат необходимым подробным руководством для деятельности землеустроительных учреждений.

Уголовный кодекс Таджикистана содержит подробные положения, касающиеся нанесения ущерба землям, что рассматривается в качестве уголовно наказуемого преступления.

Административный кодекс регулирует функционирование государственных органов и их соответствующие права и обязанности.

Налоговый кодекс является только нормативно-правовым актом, регулирующим вопросы налогообложения.

Закон об ипотеке регулирует различные аспекты предоставления в залог недвижимого и движимого имущества и детализирует положения Гражданского кодекса. Он в настоящее время подвергается пересмотру с целью усовершенствования и обновления (см. главу III).

В. ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ РАМКИ

Президентская администрация, Парламент (Маджлиси Оли) и Правительство являются институтами, обладающими основными законода-

¹⁰⁷ Официальный перевод Земельного кодекса Республики Таджикистан, размещенный на вебсайте World Law Guide (Legislation of Tajikistan): <http://www.lexadin.nl/wlg/legis/nofr/oeur/lxwetaj.htm>.

тельными и общими директивными функциями в Таджикистане. **Хукуматы** (органы власти районного и городского уровня, отвечающие за предоставление и изъятие прав землепользования), и **джамоаты** (муниципальные органы власти) занимаются связанной с землей деятельностью и играют определенную роль в общем физическом планировании землепользования, особенно в населенных районах. Они также отвечают за установление и утверждение налогов на прилегающую землю, а также создание регистров.

Министерство юстиции отвечает за регистрацию ипотек, число которых в настоящее время является незначительным. Данное Министерство также отвечает за деятельность нотариусов.

Министерство сельского хозяйства реализует программы, направленные на развитие сельского хозяйства и удовлетворение национальных потребностей в продовольствии. Устав Министерства также предусматривает его ответственность за поддержание качества земель и обеспечение их эффективного использования.

9 марта 2010 года Указом Президента **Агентство по землеустройству, геодезии и картографии** было преобразовано в **Государственный комитет по землеустройству, геодезии и картографии**. Данное учреждение отвечает за землеустройство и регистрацию прав землепользования. Данный орган также содействует разработке и проведению согласованной государственной политики по вопросам земли, землепользования, земельных кадастров, геодезии, аэрофотосъемки и составление топографических карт.

Тремя специализированными организациями Государственного комитета являются: Государственный проектный институт по землеустройству (*Точикзаминсоз*); Проектно-исследовательский институт ФАЗО; и Государственное предприятие *Марказ-Замин* (Земельный центр).

Государственный проектный институт землеустройства Точикзаминсоз (ранее известный как ГИПРОЗЕМ) действует под руководством Государственного комитета по землеустройству. Он обеспечивает переход к рыночным отношениям, регистрирует ресурсы и их производительность и оценивает стоимость для землепользования. Он также проводит почвенные и геоботанические исследования и обеспечивает повышение производительности почв и защиту земель, связанных с экономической деятельностью.

Проектно-исследовательский институт ФАЗО, также действующий под руководством этого Государственного комитета, является ведущей организацией в области географических информационных систем (ГИС) и глобальной системы позиционирования (GPS). С 2003 года он готовит векторные карты по 32 районам (при поддержке проекта Всемирного банка). Он ведет архив изображений аэрофотосъемки Таджикистана (1968–1990 годы); данные о делимитации районов (1960–1990 годы) и материалы, связанные с государственной регистрацией сельскохозяйственных земель (1989–2006 годы). Он также имеет цифровую базу данных и карт.

Государственное предприятие Марказ-Замин (Земельный центр) является предприятием, уполномоченным Государственным комитетом готовить документы для регистрации прав землепользования. Оно также осуществляет съемку земельных участков и подготовку и выдачу сертификатов на право пользования землей. Земельный центр имеет 69 отделений, расположенных во всех районах и городах. Он готовит документацию для клиентов, которые обращаются в *хукуматы* с просьбой о предоставлении прав землепользования. Сотрудники региональных отделений проводят исходную съемку земельного участка в присутствии заявителя и представителя районного или городского земельного комитета. Затем они готовят документы для направления в Земельный центр в Душанбе, который выдает сертификат на право пользования землей.

Земельный центр подведомственен Государственному комитету и отчитывается каждые три месяца. Он также подотчетен Комитетам по статистике и налогообложению.

Бюро технической инвентаризации (БТИ) занимается регистрацией имущества. Оно занимается технической инвентаризацией и оценкой домов, земельных участков, зданий и строений, монументов, инженерных сетей и других сооружений. Структурные элементы и другие объекты регистрируются для обеспечения прав собственности.

С. ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕФОРМА

Еще с 1930-х годов, когда начался процесс коллективизации земель, земля в Таджикистане контролировалась исключительно государством. Усилия по проведению земельной реформы начали приниматься сразу же после обретения страной независимости в 1991 году, и права землепользования

были предоставлены частным лицам, т.е. членам бывших коллективных хозяйств и мелких сельскохозяйственных субъектов. Однако этот процесс значительно замедлился из-за гражданской войны, и на первоначальных этапах данная реформа в значительной степени потерпела неудачу.

Земельная реформа имеет фундаментальное значение для развития сельскохозяйственного сектора. В течение длительного периода времени система поддерживала крупные государственные коллективные хозяйства до тех пор, пока не возникла необходимость внедрения новой системы, которая предусматривает ряд различных категорий землепользования: президентские земельные участки, коллективные *дехканские* хозяйства, индивидуальные *дехканские* хозяйства и государственные коллективные хозяйства.

5 марта 1992 года был принят Закон о *дехканском* хозяйстве, специфицирующий тип формы хозяйствования, который могут использовать члены бывших государственных и коллективных хозяйств. Каждый гражданин может создать *дехканское* (частное) хозяйство, главным образом на основе земельного участка из земельного фонда местной районной администрации. Закон предусматривает деление *совхозов* и *колхозов* на индивидуальные наследуемые земельные паи, подтвержденные соответствующей документацией.

Также 14 марта 1992 года был принят Закон о земельной реформе, который ввел некоторые дополнительные требования к реорганизации *колхозов* и *совхозов* в *дехканские* хозяйства, арендные коллективы и сельскохозяйственные кооперативы¹⁰⁸.

В октябре 1993 года в соответствии с Указом Президента № 699 были одобрены некоторые подробные положения организации *дехканских* хозяйств, устанавливающие процедуры выделения земельных участков. Однако заявители столкнулись с непреодолимыми бюрократическими препятствиями, поскольку процесс, описанный в данном Указе, требовал многочисленных различных согласований для формирования *дехканского* хозяйства¹⁰⁹.

Таким образом, последующие меры были сосредоточены на следующих приоритетах: упрощение

¹⁰⁸ Report of the Rural Development Institute «Agricultural Land Reform and Farm Reorganization in Tajikistan», by Jennifer Duncan, May 2000, p. 4, available at: www.rdiland.org/images/publications/RDI_106.pdf.

¹⁰⁹ Там же.

процедур выделения земельных участков, дальнейшая реорганизация неэффективных коллективных хозяйств и развитие рынка сельскохозяйственных земель.

Развитие сектора приусадебных земельных участков¹¹⁰ рассматривалось в качестве «промежуточного шага, который позволил улучшить экономическое положение домохозяйств в хлопкопроизводящих регионах»¹¹¹, от которого зависит экономика страны.

Расширение приусадебных участков было предусмотрено двумя Указами Президента: Указом № 342 (октябрь 1995 года), который увеличил общую площадь пахотных земель, занятых приусадебными участками, с 8% до 15%; и Указом № 874 (декабрь 1997 года), который позволил выделить дополнительные земельные участки, что привело к увеличению общей площади пахотных земель до 18%.

В октябре 1995 года Указом Президента № 621 «О структурной реорганизации колхозов и совхозов и других сельскохозяйственных предприятий» была начата реорганизация традиционных крупномасштабных хозяйств. Убыточные крупные хозяйства предполагалось преобразовать в акционерные предприятия, кооперативы и дехканские хозяйства, в то время как рентабельные государственные хозяйства планировалось реорганизовать в коллективные хозяйства. Для каждого региона были установлены конкретные целевые показатели реорганизации. Таким образом сектор традиционных сельскохозяйственных предприятий был постепенно ликвидирован для облегчения реструктуризации хозяйств к 31 декабря 2005 года.

¹¹⁰ Под термином «приусадебные участки» понимаются «земли сельскохозяйственного назначения, выделенные физическим лицам в соответствии с нормами, установленными Земельным кодексом Республики Таджикистан, включая земельную площадь, занятую под строения и дворы. Приусадебные земельные участки не включают земельные участки, выделенные в установленном порядке для организации крестьянских (фермерских) хозяйств, а также не включают земельные участки, предоставленные физическим лицам на условиях аренды». Определение взято из Налогового кодекса Республики Таджикистан, размещенного по адресу: http://www.tajikistan.jp/doc/Laws/laws_tax_code_ch2.htm.

¹¹¹ «Land Reform and Farm Reorganization in Tajikistan: Policy Issues Paper», produced for review by the United States Agency for International Development, 2004. Available at: http://pdf.usaid.gov/pdf_docs/PNADD469.pdf.

Указ Президента «О реорганизации сельскохозяйственных предприятий и организаций» (июнь 1996 года) рассматривается в качестве ключевого документа, устанавливающего права индивидуальных членов на земельные пай сельскохозяйственных предприятий. Данный Указ ввел право получить земельный пай у предприятия без необходимости одобрения со стороны руководства.

В мае 1997 года был принят Закон о приватизации государственной собственности, определивший юридические принципы приватизации: законность, гласность, равенство прав граждан, компетентность и правопреемство¹¹². Однако принципы частной собственности ограничены в данном законодательстве.

В июне 1998 года для дехканских хозяйств и пользователей приусадебных участков Указом Президента № 1,021 «Об обеспечении права пользования землей» были введены сертификаты и паспорта на право пользования землей. В июле 1998 года был опубликован стандартный формуляр сертификата на право пользования землей, а также график с указанием числа предприятий в разбивке по регионам, которые подлежали последовательной реструктуризации в три этапа: сентябрь 1998 года, декабрь 1998 года и март 1999 года.

В феврале 1999 года были приняты два постановления правительства. Они упростили процедуру регистрации прав землепользования, а также определения земельных участков, выделяемых членам бывших колхозов и совхозов.

В апреле 2001 года Закон о землеустройстве заложил основы регистрации и оформления титула на землю путем введения процедур съемки, картирования и демаркации земельных участков. Однако данный Закон также предусматривал право вмешательства государства в производственную деятельность хозяйств. В январе 2008 года в этот Закон были внесены поправки, однако некоторые его положения по-прежнему позволяют вмешательство правительства, что противоречит принципам частной собственности.

В апреле 2002 года был принят новый Закон о дехканском хозяйстве, который заменил собой закон 1992 года. Он ввел три формы дехканских хозяйств: «а) дехканское хозяйство, основанное на индивидуальном труде», «б) дехканское хозяйство, основанное на индивидуальном труде и наемном труде», «в) дехканское хозяйство, основанное на индивидуальном труде и наемном труде с привлечением иностранного капитала».

¹¹² Статья 4 Закона о приватизации государственной собственности Республики Таджикистан, размещенного на вебсайте: <http://www.tajik-gateway.org/index.phtml?>

дуальной деятельности; б) *дехканское* хозяйство, основанное на семейном предпринимательстве или на базе совместного имущества; с) *дехканское* хозяйство, созданное на базе общей долевой собственности, хозяйственная деятельность которого определяется договором о совместной деятельности¹¹³. Однако эти новые формы хозяйств на практике немногим отличаются от бывших коллективных хозяйств, и государство всегда может влиять на земельный рынок через регулирование цен и контроль за производством.

Очевидно, что земельная реформа в Таджикистане продолжает сталкиваться с многочисленными препятствиями. Правовые положения, регулирующие право земельной собственности, являются «расплывчатыми, чрезмерно широкими и включают несоответствующие права изъятия в частных, негосударственных интересах»¹¹⁴, что в конечном итоге может снизить гарантии землевладения и создать еще большие препятствия частным инвестициям. В этом отношении необходимо принять более подробные положения, регулирующие процедуры изъятия земель для обеспечения надежных частных прав на землю.

Международные доноры, осуществляющие мониторинг процесса реорганизации хозяйств, отметили, что «условия развития земельного рынка в Таджикистане являются слишком неудовлетворительными, поскольку лишь несколько сельскохозяйственных работников имеют частные права на пользование землей»¹¹⁵. Кроме того, по-прежнему существует значительная доля сельскохозяйственных земель, занятых реформированными хозяйствами, а также наблюдается отсутствие доступа к информации о текущей реструктуризации. Согласно данным, представленным Государственным комитетом в ходе ознакомительной миссии в Таджикистан в феврале 2010 года, 35% сельскохозяйственных земель по-прежнему принадлежат сельскохозяйственным предприятиям и еще 20% – коллективным *дехканским* хозяйствам.

¹¹³ Статья 6 Закона о *дехканском* хозяйстве Республики Таджикистан, размещенного по адресу World Law Guide website (Legislation of Tajikistan) <http://www.lexadin.nl/wlg/legis/nofr/oeur/lxwetaj.htm> [accessed 28 September 2010].

¹¹⁴ Publication «Land Reform and Farm Reorganization in Tajikistan: Policy Issues Paper», produced for review by the United States Agency for International Development, 2004. Available at: http://pdf.usaid.gov/pdf_docs/PNADD469.pdf.

¹¹⁵ Там же.

Вторым недостатком, отмеченным в докладе Продовольственной и сельскохозяйственной организации Объединенных Наций (ФАО)¹¹⁶, является установленное для многих фермеров обязательство сеять и выращивать хлопок. Вмешательство *хукуматов* направлено практически только на хлопкоробов, но не других фермеров. Это снижает одновременно стимулы к выращиванию хлопка и прибыль хлопкоробов.

Третьим крупным недостатком земельной реформы является то, что руководители хозяйств зачастую имеют малый набор вариантов для финансирования посевов и реализации хлопка. Согласно обзору ФАО за 2007–2008 годы, практически все хлопкоробы из числа семейных *дехканских* хозяйств (90%) подписали форвардные контракты с небанковскими финансовыми агентами, которые авансируют ресурсы для сева в обмен на долю в урожае и исключительное право на очистку и реализацию хлопка¹¹⁷. В результате этого практически все хозяйства находятся под тяжким долговым бременем. Данное положение усугубляет тот факт, что кредиторы используют данную задолженность для того, чтобы диктовать хозяйствам условия покупки вводимых ресурсов, обработки и продажи хлопка, что усиливает их задолженность и зависимость. Многие фермеры попросту становятся работающими за долги производителями¹¹⁸.

Незавершенность земельной реформы привела к финансовому кризису в таджикском сельском хозяйстве. Отсутствие рентабельности и продолжающееся кредитование банками независимо от кредитоспособности сельскохозяйственных предприятий и коллективных *дехканских* хозяйств создали неприемлемое долговое бремя. Хотя это в наибольшей степени касается хлопкоробческих хозяйств, данная проблема также является общей для всех предприятий и коллективных *дехканских* хозяйств.

D. КАДАСТР И РЕГИСТРАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ

Системы кадастра и регистрации земель облегчают реализацию разумных мер земельной политики, поощряют развитие эффективных земельных

¹¹⁶ FAO, 2008, The Economic Effects of Land Reform in Tajikistan. Available at: http://www.fao.org/world/Regional/reu/RT_Policy_Studies/docs/Tajikistan_en.pdf.

¹¹⁷ Там же.

¹¹⁸ UNDP Project Document (undated), Demonstrating Local Responses to Combating Land Degradation and Improving Sustainable Land Management in SW Tajikistan. Available at: http://www.undp.tj/files/Prodoc%20for%20SLM%20in%20Shartuz_eng%20.pdf.

рынков и обеспечивают устойчивое освоение земельных ресурсов. В последние десятилетия многие международные организации провели целый ряд кампаний по внедрению рациональных принципов управления и осуществления проектов рационального управления земельными ресурсами. Многие из этих кампаний проводились под эгидой Всемирного банка, Программы Организации Объединенных Наций по населенным пунктам (ООН–Хабитат), ЕЭК ООН, ФАО, ПРООН и Международной федерации геодезистов (МФГ). Согласно одной из недавно вышедших в свет публикаций ЕЭК ООН¹¹⁹, «должна быть создана эффективная, интегрированная система идентификации, каталогизации и классификации недвижимого имущества и прав собственности, с тем чтобы каждый актив был связан с информацией относительно его законных владельцев/лиц с правом собственности».

В ходе ознакомительной миссии в Таджикистан аналогичные задачи были определены местными и иностранными экспертами, занимающимися созданием системы кадастра и регистрации недвижимости в стране. Однако предстоит проделать еще большой объем работы по осуществлению проектов реорганизации. Вопросы управления земельными ресурсами курирует целый ряд учреждений, однако их деятельность плохо координируется, а их процессы интеграции данных и обмена ими плохо отлажены.

Регистрация земельных участков в Таджикистане была начата в 1998 году. Первые правила были определены в Земельном кодексе (статьи 6, 15, 16, 17 и 18) и Правилах организации *дежканских* хозяйств. Согласно этим правовым инструментам, регистрация земли подпадает под юрисдикцию Государственного комитета.

Регистрация земли требует информации о вступающем в права землепользователе и описания земельного участка, включая категорию земель, тип землепользования, размер участка, его границы, кадастровый номер и другие характеристики. Процесс официальной регистрации включает в себя выдачу документа, удостоверяющего права

¹¹⁹ Основы политики для устойчивых рынков недвижимости: принципы и рекомендации для развития сектора недвижимости страны. Европейская экономическая комиссия Организации Объединенных Наций (ЕЭК ООН), Рабочая группа по управлению земельными ресурсами (РГУЗР), Консультативная группа по рынку недвижимости (КГРН). Женева, 2010 год, стр. 3.

пользования земельным участком, который содержит регистрационный номер и план и графическое изображение границ участка.

В настоящее время зарегистрировано около 750 000 прав на пользование землей. Типичный сбор за эту работу составляет 11,40 сомони (3,35 долл. США) и 40 сомони (11,76 долл. США) – за сертификаты с твердой обложкой. Сборы за оценку земельного участка составляют от 29 до 35 сомони, или 8,53 и 10,29 долл. США. Бюро технической инвентаризации ведет записи по примерно 1,5 млн. государственных и частных зданий и квартир. Согласно последним данным, собранным в ходе ознакомительной миссии в Таджикистан, общее число земельных участков и жилищных единиц, требующих регистрации, оценивается в более чем 3 млн. Примерно половина из них приходится на сельскохозяйственные участки земли, а остальные – на жилища, здания и квартиры.

Хотя услуги по регистрации земель и кадастровые услуги оказываются различными учреждениями, здание не может быть зарегистрировано до регистрации земельного участка, на котором оно расположено. Согласно статье 1 Закона о государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него¹²⁰, «единый государственный регистр недвижимого имущества и прав на него – систематизированный свод сведений и документов в отношении зарегистрированных объектов недвижимого имущества» и «кадастровая карта – документ единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него, содержащий графическое изображение территории соответствующего регистрационного округа». Эти правовые положения означают, что регистр недвижимого имущества связан с графическим изображением имущества, т.е. кадастром. Таким образом, они обеспечивают юридические предпосылки для единой системы кадастра и регистрации недвижимости. Однако на практике эффективная система кадастра и регистрации еще не создана из-за отсутствия финансовых, технических и людских ресурсов.

Государственная регистрация жилых или нежилых зданий и незаконченных строительством или законсервированных строений не может осуществ-

¹²⁰ Официальный перевод Закона о государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него размещен по адресу: http://www.irl.tj/MYSITE/index_files/Law_on_Registration_Eng.doc.

вляться до государственной регистрации земельного участка, на котором они расположены. Кроме того, государственная регистрация отдельной части здания не может быть произведена до регистрации самого здания.

И наконец, государственная регистрация любых изменений в недвижимом имуществе, таких как возникновение, переход или прекращение прав собственности, не может предшествовать государственной регистрации соответствующего недвижимого имущества.

Регистрационные файлы ведутся по каждой единице недвижимого имущества. Информация о частном недвижимом имуществе сводится воедино в регистрационной книге, которая в дополнение к земельным участкам включает в себя следующую информацию: дата; регистрационный номер; адрес владельца недвижимого имущества; имя; пай; юридические документы; обременения; подпись регистратора и пометки в случае наличия таковых.

Для регистрации нового строения или изменения права собственности собственник получает технический паспорт и сертификат о праве собственности. В случае продажи имущества необходимо обновить инвентаризацию. Обновление инвентаризации имущества занимает три дня с момента подачи заявления специалисту БТИ.

Процесс регистрации требует составления новых карт. Эти карты, исходно насчитывающие 20–30 лет, как правило, имеют масштаб 1:500. Они требуют обновления для учета новых земельных участков и зданий. Кроме того, техническая инвентаризация проводится путем измерения квартирографии с помощью рулетки и все обновленные карты вручную переносятся на бумажные планшеты.

Местоположение зданий и квартир указывается на «архитектурных картах» или с помощью их уличных адресов. Данные, касающиеся изменения в структуре и стоимости зданий, обновляются БТИ каждые три года, которое затем сообщает эти данные в Налоговый комитет.

Текущие процессы регистрации недвижимости в Таджикистане носят сложный и неэффективный характер. Процедуры занимают много времени и являются дорогостоящими одновременно как для правительства, так и собственников имущества. По результатам одного недавно про-

веденного обследования 183 стран, Таджикистан оказался на 78 месте по удобству процедур регистрации имущества¹²¹ в силу дублирования регистрационных данных и того факта, что создание системы, основанной на участках земли, еще не завершено.

В рамках проекта по наращиванию потенциала в целях осуществления Закона о регистрации земель и недвижимого имущества и прав на него были разработаны определенные некоторой рекомендации по объединению функций различных учреждений, ведающих вопросами кадастра, регистрации и управления земельными ресурсами в рамках единой структуры, которая могла бы действовать по принципу «одного окна» и предлагать пользователям доступ к широкому перечню государственных услуг в одном месте. Рисунок 13 иллюстрирует такую возможную организационную структуру:

Два новых учреждения занимаются вопросами регистрации. Создается специально уполномоченный государственный орган (СУГО) для разработки политики и стандартов в области регистрации. Самофинансируемое республиканское предприятие государственной регистрации будет осуществлять практическую работу на национальном уровне, касающуюся текущих сделок и регистрации, а также осуществлять надзор за территориальными предприятиями.

Е. ДОСТУП ОБЩЕСТВЕННОСТИ К ЗЕМЕЛЬНОМУ РЕГИСТРУ

Поскольку доступ общественности к земельному регистру четко не оговорен (в плане как предоставления, так и отказа в нем), уровень доступа в значительной степени зависит от дискреционного усмотрения сотрудников Государственного комитета. Ограничение доступа общественности угрожает долгосрочной целостности системы, и его функция в качестве полезного источника информации для земельного рынка может, таким образом, остаться невостребованной. Для расширения доступа общественности к информации плату, взимаемую за информационные услуги, необходимо сохранять на минимальном уровне, обеспечивающем возмещение затрат по оказанию административной помощи сотрудниками регистрационного управления.

¹²¹ Doing Business 2010: Reforming through Difficult Times. A co-publication of the World Bank, IFC and Palgarve MacMillan, 2009, p. 156.

Рисунок 13. Возможная будущая организационная структура



Источник: Lennart Frej, «Framework of the Project on Capacity-building for the Implementation of the Law of Registration of Land and Immovable Property and Rights to It», Fact-finding Mission in Tajikistan, February 2010.

Важное значение также имеет оперативность. В идеале предоставление немедленного доступа к регистру должно обеспечиваться любому лицу, которое может доказать, что является правообладателем соответствующей единицы. Если это невозможно по административным или кадровым соображениям, необходимо свести к минимуму время между подачей запроса о предоставлении информации и получением доступа к этой информации.

Ф. РЕГИСТРАЦИЯ ИПОТЕК

Таджикистан располагает двумя юридическими инструментами, регулирующими залог недвижимого имущества: Гражданским кодексом и новым Законом об ипотеке № 364, который был принят в 2008 году. Общие правила Гражданского кодекса и Закона об ипотеке должны соблюдаться при заключении соглашения о залоге. Передача в залог производится с помощью кредитного соглашения, соглашения об аренде или

других обязательствах, включая обязательства, опирающиеся на куплю-продажу, аренду и договоры. Соглашение об ипотеке требует нотариального заверения.

Новый закон об ипотеке гласит, что ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимого имущества и прав на него в порядке, установленном Законом о государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него. Ипотека вступает в действие после государственной регистрации.

Г. НОТАРИАЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Нотариусы обеспечивают государственную регистрацию документов о сделках от имени Республики Таджикистан. Нотариусы готовят необходимые документы, проверяют и удостоверяют личность и подписи сторон. Их основная роль заключается в защите обеих сторон сделки и обеспечении соблюдения ими закона.

В каждом районе существует по меньшей мере одна нотариальная контора. В общей сложности насчитывается 69 контор и 128 нотариусов, часть из которых являются сотрудниками Министерства юстиции (т.е. в стране нет частных нотариусов).

Гражданский кодекс требует нотариального заверения и регистрации всех видов недвижимого имущества (зданий, квартир). Данный процесс занимает значительное время работы нотариусов в силу большого числа изменений прав собственности для каждой единицы недвижимого имущества.

Размер государственной пошлины зависит от типа сделки. Он определен в Постановлении Правительства о тарифах. В случае продажи имущества максимальный размер пошлины составляет 25% минимального размера оплаты труда, что равняется примерно 5 сомони, или 1,5 долл. США. Однако если речь идет о малоимущих лицах (пенсионерах, детях или инвалидах), то пошлина не взимается. Существует также пошлина за передачу прав собственности, которая составляет 1,5% от общей стоимости имущества. Все эти пошлины взимаются налоговыми органами.

Н. ТОПОГРАФИЧЕСКОЕ И КАДАСТРОВОЕ КАРТОГРАФИРОВАНИЕ

Эксперты, изучавшие состояние кадастрового картографирования в Таджикистане¹²², считают, что устойчивое управление земельными ресурсами является одним из ключевых вопросов сельскохозяйственного и инфраструктурного развития. Информация ГИС имеет ключевое значение для определения приоритетов и повышения эффективности процесса принятия решений. Однако отсутствие доступа к геопространственным данным и инструментам ограничивает возможности правительственных учреждений эффективно оценивать, планировать и осуществлять мониторинг земельных и других природных ресурсов.

¹²² Часть Н настоящей главы была составлена на основе информации, представленной Ромуальдом Кашинским, руководителем международной группы и ведущим экспертом по вопросам фотограмметрии и обработки спутниковых изображений (электронная почта: romuald.kaczynski@finnmap.com), и Акбаром Якимовым, директором Проектно-исследовательского института ФАЗО (электронная почта: tahmina79@mail.ru), в докладе «Прогресс в кадастровом картографировании в Таджикистане».

Вся территория Таджикистана, за исключением горного района Памира, была подвергнута картографированию в следующих масштабах:

Земли сельскохозяйственного назначения (бумажные фотопланы): масштаб 1:10 000 и 1:25 000. Нанесение контуров производилось путем простого переноса с топографических карт без использования каких-либо стереообрабатывающих приборов. Карты соответствуют системе, принятой в 1942 году или в 1963 году, с Балтийской системой высот. В случае орошаемых земель используется масштаб 1:10 000, в то время как в случае горных зон – 1:25 000.

Города, села и другие поселения (бумажные фотопланы в масштабе 1:5 000) составлены в местной системе координат. Данные типы карт имеются в наличии в отношении Аштского, Матчинского, Джиликульского, Файзабадского, Вахшского и, частично, Кумсангирского и Кабодиенского районов. Район Душанбе также картирован в местной системе координат с масштабом 1:2 000.

На картах изображены гидрография, топография, поселения, промышленные и культурные объекты, дороги, границы, сельскохозяйственные и другие типы земель. Обозначения каждого элемента соответствуют тем, которые используются на топографических картах.

Исходно кадастровое картографирование производилось на обновленных фотопланах, что приводило к наслоению и путанице из-за большого количества обновлений. Вследствие этого некоторые планы приходилось корректировать много раз. С 2001 года планшеты обновляются с использованием цифровых технологий. В Душанбе было завершено изготовление кадастровой карты района Фирдоуси. Каждая карта охватывает примерно 100 га и выполнена в масштабе 1:2 000. Что касается южных Кабидьянского и Джиликульского районов, то по ним было подготовлено 60 карт. В этом году было начато составление кадастровых карт южных Вахшского и Бохтарского районов.

Проектно-исследовательский институт ФАЗО ведет архив земельных кадастровых карт и карт населенных пунктов (в масштабе 1:10 000), которые в настоящее время переводятся в цифровой формат и обновляются.

Тоджикзаминсоз ведет архив карт аэросъемки и бумажных карт в масштабе 1:10 000 и 1:20 000. Их объектами являются земной покров и землеполь-

зование, кадастр сельскохозяйственных земель, экономическая оценка земель и почвенные и геоботанические характеристики.

Научно-исследовательский институт почвоведения имеет набор почвенных карт, карт эрозии и растительности, включая тематический почвенный атлас (состоящий с 1984 года из двух томов) в масштабе 1:500 000.

Всеобъемлющий перечень имеющихся картографических материалов может быть найден в архивах Государственного комитета, охватывающих такие темы, как природные ресурсы, земной покров, растительность, природные опасные явления, геология и геоморфология, гляциология, мелиорация и землеустройство в масштабах 1:500 000, 1:200 000 и 1:50 000.

Создание новой геодезической сети на основе технологии GPS для кадастрового картографирования субсидируется международными органами с целью составления карт границ всех участков сельскохозяйственных земель. В 2008 году в строй была введена первая очередь геодезической сети GPS для кадастрового картографирования, а в конце 2009 года – вторая очередь.

В рамках проекта Всемирного банка были представлены спутниковые изображения с высокой степенью разрешения IKONOS и QuickBird, которые в настоящее время используются ФАЗО для орторектификации. Было подготовлено более 2 000 цифровых ортофотокарт масштабом 1:5 000 с приемлемой точностью.

Разработка новых спутниковых данных запланирована на 2010 год. В отношении сельскохозяйственных регионов будут использоваться изображения WorldView-1, WorldView-2 и GeoEye, поскольку в данном случае требуются более точные обновленные карты. На основе составленных цифровых ортофотокарт Институтом ФАЗО с использованием программного обеспечения ArcGIS был разработан картографический слой границ сельскохозяйственных участков.

Были разработаны и приняты к использованию в ФАЗО всеобъемлющие технические эксплуатационные руководства по методам съемки GPS и геодезических расчетов. Кроме того, был составлен и внедрен набор технических руководств и стандартных операционных процедур в области цифровой фотограмметрии, обработки спутниковых изображений, генерирования ортофотокарт на

основе аэрофотосъемки и использования данных Shuttle Radar Topography Mission (SRTM) для генерирования цифровой модели рельефа (DEM). В ФАЗО были разработаны и внедрены процедуры контроля качества в отношении всех этапов процесса картографирования.

I. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

В настоящее время система налогообложения Таджикистана состоит из двух различных платформ. Во-первых, существуют два типа налогообложения – прямое и косвенное. Во-вторых, налоговые поступления распределяются между национальным и местным бюджетами¹²³. Налоговый кодекс предусматривает в общей сложности 20 видов налогов: 16 налогов национального уровня и 4 налога местного уровня (см. главу III).

Исходя из информации, полученной в ходе ознакомительной миссии в Таджикистан, можно отметить, что страна имеет конкурентоспособные ставки налогообложения. Самая высокая ставка подоходного налога составляет 13%, а корпоративного налога – 25%. Другие виды налогов включают в себя налог на добавленную стоимость и налог на недвижимое имущество. За последний год общие поступления от налогов в процентах от ВВП составили 17,8%.

Основными налогами, касающимися земли и другого недвижимого имущества, являются:

- земельный налог, взимаемый на национальном уровне (средние ставки налога на один гектар (га) устанавливаются на основе кадастровых зон);
- налог на недвижимое имущество, взимаемый на местном уровне в соответствии с главой 46 Налогового кодекса.

Земельный налог

Согласно главе 36 Налогового кодекса¹²⁴, «земельный налог уплачивается землепользователями, за которыми закреплены земельные участки в бессрочное, срочное пользование или в пожизненное наследуемое пользование» (статья 264, «Налогоплательщики»).

¹²³ Информация, размещенная на вебсайте Посольства Таджикистана в Соединенных Штатах Америки: <http://www.tjus.org/Tax%20System.htm>.

¹²⁴ Глава 36 Налогового кодекса Республики Таджикистан регулирует вопросы земельного налога; статьи заимствованы из вебисточника: http://www.tajikistan.jp/doc/Laws/laws_tax_code_ch36.htm.

Таблица 6. Средние ставки налога с одного гектара земли вне городов и поселков городского типа

Наименование кадастровой зоны	Виды земель			
	Пахотные земли и многолетние насаждения: орошаемые/богарные	Пастбища и сенокосы	Дороги, улицы, общественные здания, леса, площади, каналы, арыки и коллекторы	Прочие земли, не используемые в производстве сельскохозяйственной продукции
Согдийская область	30,0/5,5	4,0	12,0	3,75
Гиссарская область	32,0/13,0	4,0	9,0	2,75
Раштская область	26,0/19,0	4,0	6,0	1,25
Кулябская область	33,0/15,5	4,0	9,0	2,75
Вахшская область	46,5/11,5	4,0	13,0	4,25
Горно-Бадахшанская автономная область (без Мургабской зоны)	9,0/4,0	2,0	6,0	1,25

Источник: Налоговый кодекс: статья 267. Ставки земельного налога на земли вне городов и поселков городского типа.

Согласно статье 265 Налогового кодекса, земельный налог устанавливается с учетом «качества и места расположения земельного участка, кадастровой оценки земель, характера использования и экологических особенностей земельного участка». В случае, если площадь фактически используемой земли больше, чем площадь земли в соответствии с земельно-кадастровой документацией налогоплательщика, для целей налогообложения принимается площадь фактически используемой земли (статья 265, «Объект налогообложения»). Размер земельного налога устанавливается ежегодно на основе фактической площади земли и не зависит от результатов хозяйственной деятельности землепользователя.

Ставки налога составляют от 180 сомони за гектар в случае малых городов и поселков городского типа до 500 сомони в городе Душанбе (см. статью 266, «Ставки земельного налога на земли городов и поселков городского типа»). Средняя ставка налога из расчета на гектар земли вне городов и поселков городского типа составляет от 0,8 до 93 сомони.

В облагаемую налогом площадь включаются все закрепленные земли, в том числе земли, занятые под строение, сооружение, санитарно-защитные зоны объектов, промышленные и другие зоны (статья 266).

Средние ставки налога с одного гектара земли вне городов и поселков городского типа устанавливаются согласно статье 267, «Ставки земельного

налога на земли вне городов и поселков городского типа», которые иллюстрирует нижеследующая таблица.

Ежегодно не позднее 1 марта налогоплательщики представляют налоговым органам по месту расположения земельного участка расчет причитающегося с них за текущий год земельного налога (статья 269, регулирующая порядок предоставления налогового расчета).

Налоговые органы производят расчет земельного налога и уведомляют граждан о налоговых обязательствах раз в год не позднее 1 июня. Налоговые органы ведут учет плательщиков земельного налога и осуществляют контроль за правильностью и своевременностью его исчисления и уплаты.

Статья 271 Налогового кодекса предусматривает льготы по земельному налогу, т.е. типы освобождений от земельного налога.

Согласно информации, собранной в ходе ознакомительной миссии в Таджикистан в феврале 2010 года, арендная плата за сельскохозяйственные земли зависит от качества и места расположения соответствующего земельного участка, с характеристиками которого можно ознакомиться на основе существующих кадастровых данных. Например, арендная плата за другие виды земель зависит от их места расположения, характера их использования и экологических и социально-экономических характеристик зоны.

Налог на недвижимое имущество

Согласно главе 46 Налогового кодекса¹²⁵, плательщиками налога на недвижимое имущество¹²⁶ признаются физические и юридические лица – собственники недвижимого имущества (статья 325, «Налогоплательщики»).

Налоговой базой является площадь всех этажей недвижимого имущества, скорректированная с учетом коэффициентов (статья 327, «Налоговая база»). Согласно статье 327, размеры недвижимого имущества определяются на основании соответствующей документации на это имущество или на основании обмера, проведенного налоговым органом в соответствии с порядком, установленным уполномоченным государственным органом по согласованию с Государственным агентством по архитектуре и строительству Таджикистана.

¹²⁵ Глава 46 Налогового кодекса Республики Таджикистан регулирует вопросы налогообложения недвижимости; статьи, цитируемые в настоящем исследовании, заимствованы из следующего вебисточника: http://www.tajikistan.jp/doc/Laws/laws_tax_code_ch2.htm.

¹²⁶ Термин «недвижимое имущество» определяется как «жилые дома, квартиры, дачи, гаражи и иные здания, строения и сооружения», согласно статье 326 («Объект налогообложения») Налогового кодекса Республики Таджикистан.

Согласно пункту 1 статьи 329 («Ставка налога»), «ставки налога на недвижимое имущество устанавливаются в диапазоне от 10-кратного до 50-кратного размера ставок земельного налога».

На основании данных, собранных в ходе ознакомительной миссии в Таджикистан в феврале 2010 года, юридические лица осуществляют расчет суммы налога на недвижимое имущество за текущий год самостоятельно в порядке и по форме, установленным уполномоченным государственным органом. Налоги уплачиваются ежегодно не позднее 1 апреля.

Согласно статье 330 о порядке исчисления и уплаты налога на недвижимое имущество, сумма налога исчисляется налоговыми органами на основе данных о недвижимом имуществе, собранных налоговыми органами. Сумма налога исчисляется ежегодно (налогоплательщики уведомляются о ней налоговыми органами) и подлежит уплате до 1 октября текущего года.

Сумма налога на недвижимое имущество определяется только по завершенным строительством объектам, которые фактически эксплуатируются, даже если они не поставлены на соответствующий государственный учет и на них не оформлена соответствующая документация.

РЕКОМЕНДАЦИИ

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ И ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ РАМКИ ЖИЛЬЯ

Рекомендация 1:

Необходимо повысить роль жилищного сектора в экономике Таджикистана. Следует делегировать полномочия региональным/местным органам власти.

С учетом их масштаба текущие проблемы данного сектора должны решаться комплексным образом с учетом социально-экономических соображений, а также с учетом состояния правовых, институциональных и финансовых рамок. Хотя местные органы власти формально несут ответственность за некоторые вопросы в области жилья, их конкретная роль определена нечетко. Местные органы власти должны играть более активную роль в принятии решений по вопросам жилья и в то же время им должны выделяться средства для реализации национальных базовых программ в области развития жилищного сектора.

Рекомендация 2:

Государственный комитет по статистике должен разрабатывать надежные и всеобъемлющие данные в поддержку процесса принятия решений в жилищном секторе.

Программы и практика в настоящее время не опираются на надежные и всеобъемлющие статистические данные, позволяющие правительству выявлять и понимать связанные с жильем проблемы. Данные должны охватывать, например, жилищные условия, характеристики жилья и населения, вопросы владения жильем и жилищные потребности.

Рекомендация 3:

Информация и результаты, полученные в рамках пилотных проектов в области жилья, должны обобщаться Агентством по строительству и архитектуре для накопления знаний об опыте их реализации, включая затраты и извлеченные уроки.

Правительство в значительной степени зависит от иностранной помощи, и проекты и программы, реализованные в жилищном секторе, до настоящего времени доказали свою полезность и принесли позитивные результаты. Они способны оказать мультипликационный эффект в условиях широкого распространения информации среди субъектов, которые будут осуществлять последующие проекты, включая оказание помощи донорам в отборе областей для оказания иностранной помощи.

ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ, ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО

Рекомендация 4:

Существует потребность в создании комплексной программной основы для структуризации и развития национальной системы жилищного строительства и преодоления разрозненного характера жилищных инициатив, содержащихся в Документе стратегии сокращения бедности и Национальной стратегии развития.

Программная основа должна иметь четкие цели. Она должна обеспечивать каждому надлежащие возможности получения доступного и качественного жилья в условиях безопасной и экологически благоприятной среды. Она должна включать в себя план действий с соответствующим графиком, сметой расходов, имплементационными механизмами и показателями результативности.

Она должна включать в себя следующие основные элементы:

- Разработка свода жилищных норм.
- Установление целевых показателей в области инвестиций, охватывающих новое строительство и содержание существующего фонда, включая реконструкцию и модернизацию жилья.
- Разработка конкретного плана/программы действий в области социального жилья.
- Развитие некоммерческого сектора строительства жилья своими силами.
- Разработка реалистичных программ строительства муниципального жилья, выявление источников муниципального финансирования для оказания долгосрочной правительственной поддержки строительству муниципального жилья и предоставление финансовых ресурсов для оказания поддержки муниципалитетам в осуществлении таких программ.
- Оказание помощи особо уязвимым группам населения.
- Привлечение частного сектора к строительству жилья.

Рекомендация 5:

Необходимо разработать комплексную программу совершенствования управления жильем и жилищно-коммунального хозяйства.

Правительство должно разработать четкую программу мер по удовлетворению потребностей в содержании и ремонте жилищного фонда независимо от формы владения. Она должна, в частности, предусматривать нормы, гарантирующие адекватное содержание общих структур и помещений многоквартирных домов. На муниципалитеты должны быть возложены четко сформулированные задачи по оценке потребностей в ремонте и обновлении жилищного фонда и подготовке местных программ с четкими приоритетами по удовлетворению таких потребностей. Эта работа должна координироваться с программами управления рисками бедствий в жилищном секторе с учетом высокой вероятности стихийных бедствий, особенно землетрясений. Кроме того, необходимо поощрять капитальный ремонт при одновременном обеспечении того, чтобы содержание было энергоэффективным в долгосрочном плане. Данные программы должны учитывать возможности мобилизации ресурсов как населения, так и частного сектора, включая собственников жилья.

Правительству также следует незамедлительно заняться решением насущной проблемы ремонта ветшающей инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства. Правительство в настоящее время ведет рассмотрение проекта концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства. Однако этот проект не содержит никакого плана, а его главной целью является внедрение рыночных отношений в данном секторе. Он призван обеспечить получение средств из всех возможных источников для проведения ремонта и реконструкции. Эти программы должны дополняться системой оказания социальной помощи тем домохозяйствам, которые имеют возможности оплачивать тарифы на уровнях покрытия расходов.

Рекомендация 6:

Жилищная политика должна поощрять разнообразные формы владения и пользования жильем для удовлетворения потребностей групп населения с различным уровнем доходов. В то же время необходимо разработать меры по снижению стоимости строительства.

Организация жилищного сектора в Таджикистане сегодня в большей степени ориентирована для удовлетворения жилищных потребностей граждан с высоким уровнем доходов путем приобретения жилья в собственность, в то время как остальная часть населения продолжает сталкиваться с дефицитом жилья. Предоставление доступного жилья должно носить более адресный характер, и необходимо расширять набор возможных альтернатив приобретению жилья в собственность, таких как арендное, коммерческое и социальное жилье для конкретных групп населения (молодые семьи, неполные семьи и престарелые) (как это рекомендовано в Руководящих принципах ЕЭК ООН в области социального жилья: принципы и примеры (2006 год)).

Меры по снижению стоимости строительных работ в жилищном секторе могут предусматривать: а) снижение материальных затрат благодаря текущей инициативе по развитию местной отрасли производства строительных материалов; б) укрепление потенциала строительной отрасли, например за счет организации конкурсных торгов, на проведение дополнительных общественных работ среди отечественных компаний; с) создание стимулов для возвращения на родину квалифицированной рабочей силы.

Рекомендация 7:

Необходимо увеличить финансирование проектов по реконструкции и расширению систем водоснабжения и канализации.

Были изучены возможности привлечения международных доноров к этой деятельности и осуществлены успешные проекты. Возможности использования схем государственно-частного партнерства заслуживают дополнительного изучения. Необходимо усовершенствовать систему управления государственных компаний коммунального водоснабжения. Установка счетчиков воды в жилых зданиях поможет в борьбе с расточительным потреблением и потерями в системах. Необходимо улучшить положение со сбором платы за услуги. Необходимо привлечь дополнительные инвестиции на цели реконструкции сетей отвода сточных вод и очистных сооружений, которым на протяжении многих лет не уделялось должного внимания. Практические методы сбора, хранения и сжигания твердых муниципальных отходов необходимо пересмотреть и модернизировать. Особое внимание следует уделять надлежащему удалению промышленных, строительных и медицинских отходов.

Рекомендация 8:

Необходимо поощрять реконструкцию систем коммунального теплоснабжения, а также внедрение энергоэффективных технологий и технологий возобновляемой энергии.

Необходимо произвести инвестиции в реконструкцию существующих и строительство новых сетей коммунального теплоснабжения и горячего водоснабжения и энергетических установок. Предпочтение следует отдавать чистым технологиям использования угля. Необходимо принять национальную программу развития альтернативных энергетических ресурсов. Использование альтернативных источников энергии, таких как энергия ветра, солнечная энергия и биогаз, способно содействовать улучшению условий жизни населения в горных районах.

В последнее время проводятся многочисленные мероприятия по изучению того, какие энергосберегающие технологии могли бы эффективно использоваться в жилищном секторе. Однако в этой области наблюдается отсутствие координации и всеобъемлющего плана по повышению энергоэффективности жилищного сектора в целом. Необходимо обратить внимание на следующие ключевые вопросы:

- Экологические стандарты и стандарты энергоэффективности для новых и существующих жилищ.
- Разработка финансовых и других стимулов к повышению эффективности использования ресурсов в жилищном секторе.
- Интеграция жилищного и устойчивого градостроительного планирования.
- Поощрение использования устойчивых технологий в области архитектуры и проектирования и «зеленых» технологий.
- Экологические стандарты для строительных материалов и методов, требования, касающиеся энерго- и ресурсоэффективности строительных методов и контроля зданий.
- Модернизация существующего жилищного фонда.
- Эффективное использование ресурсов в сфере управления жильем и содержания жилья.
- Эффективные коммунальные системы, обслуживающие жилищный сектор.
- Устойчивые практические методы рециркуляции отходов.
- Стимулирование частных и государственных инвестиций в данном секторе.
- Развитие рынка «зеленого» жилья.
- Доступность «зеленого» жилья.

Рекомендация 9:

Следует разработать эффективную политику принудительного отчуждения и пакет справедливых мер компенсации для тех, кто подвергается выселению.

В стране отсутствуют политика и четкие процедуры принудительного отчуждения в общественных целях, вследствие чего такие процессы реализуются с помощью административных процедур, которые позволяют принудительное выселение и несправедливые компенсации. Это ведет к строительству в интересах крупного бизнеса и богатей. Исходя из этого, политика в области принудительного отчуждения должна специфицировать, кем и в каких обстоятельствах будет осуществляться принудительное отчуждение, и четко определять необходимость соблюдения ряда обязательных стадий в ходе принудительного отчуждения.

Рекомендация 10:

Местные органы власти должны стимулировать строительство жилья своими силами с целью снижения стоимости как реконструкции, так и нового строительства.

Таджикистан располагает хорошим потенциалом развития строительства и реконструкции жилья силами граждан в качестве инструмента обеспечения социальной и экономической реинтеграции и структурных усовершенствований. Для взаимовыгодного обмена опытом необходимо наладить более тесное сотрудничество между правительством, особенно на местном уровне, НПО и донорскими организациями. Необходимо разработать четкую политику в отношении следующих элементов процесса строительства жилья своими силами:

- Приобретение и освоение земли при активном участии общины.
- Предоставление строительных материалов (сборка на месте, малые местные производители).
- Процесс строительства (формы общинного сотрудничества; использование местных знаний и методов в области строительства, а также местных материалов и моделей проектирования).
- Обеспечение регулярного и транспарентного потока средств в сектор строительства гражданами жилья своими силами (государственные средства и субсидии, опирающиеся на четко определенные и широко известные критерии, общинный контроль над распределением и предоставлением, общинные социальные фонды).

В сотрудничестве со строительным сектором необходимо организовать группы взаимопомощи для развития обмена опытом. Строительные нормы и правила, разработанные главным образом в отношении нового строительства, а не реконструкции, должны быть адаптированы к нуждам городской реконструкции. Особый акцент следует сделать на поощрении жильцов и собственников к внедрению энергосберегающих мер.

ФИНАНСОВЫЕ И ПРАВОВЫЕ РАМКИ ЖИЛЬЯ

Рекомендация 11:

Следует создать эффективную и современную систему жилищного законодательства.

Текущее законодательство не отвечает реалиям, сформировавшимся после обретения страной независимости. Следует ускорить разработку и принятие градостроительного кодекса. Данный кодекс будет служить связующим звеном между Законом о деятельности в области архитектуры, градостроительства и строительства и нормативными актами, принятыми в рамках данного Закона. Новое законодательство, находящееся сегодня в стадии рассмотрения, способно решить многие крупные проблемы. Данные законодательные инициативы должны широко обсуждаться со всеми заинтересованными субъектами, включая участников рынка. Правительство должно принять закон о защите прав покупателей недвижимости будущих собственников жилья. Ему также следует разработать и принять стандарты в области восстановления разрушенного жилья.

Рекомендация 12:

Необходимо усовершенствовать ипотечное законодательство и создать необходимые предварительные условия для развития жизнеспособных рынков капитала.

Создание необходимых институциональных и законодательных условий, способных запустить развитие различных форм жилищного кредитования, требует участия государства. В частности, нормативно-правовая база должна быть ясной, а стратегия развития ипотечного рынка носить комплексный характер. Кроме того, для развития устойчивого рынка жилищного кредитования необходимо определить главные цели, задачи, средства и механизмы. Они должны включать в себя меры по повышению доверия банков к рынку жилья, укрепление потенциала ключевых участников ипотечного рынка и повышение эффективного спроса на жилищное финансирование. В процессе развития ипотечной системы должны использоваться руководящие принципы финансирования жилья ЕЭК ООН (Системы финансирования жилищного строительства для стран с переходной экономикой: принципы и примеры, 2005 год) и рекомендация МФК (публикация «Central Asia Housing Finance Gap Analysis»).

Рекомендация 13:

Необходимо стимулировать строительство жилья и создать систему финансирования жилищного строительства.

Правительству надлежит создать законодательную основу, стимулирующую жилищное строительство. Это включает в себя разработку и проведение в жизнь земельного законодательства, налоговых правил и юридических норм, касающиеся отвода земель под жилищное строительство. Следует продолжить усилия по выявлению административных препятствий в секторе строительства. Законодательная основа должна поощрять строительство, разработку более эффективных технологий, сокращение сроков и снижение расходов в рамках процессов проектирования и строительства. Кроме того, необходимо реализовать конкретные меры по стимулированию развития системы финансирования жилищного строительства. Правительство должно поощрять строительный сектор к обеспечению большей прозрачности.

Рекомендация 14:

Необходимо усилить технический контроль за процессом строительства.

Следует еще больше упростить процедуры и документацию для получения разрешений на строительство и строительных лицензий. Необходимо внедрить и применять принцип “одного окна” для обработки соответствующих заявок. Сами процедуры необходимо сократить и сделать более прозрачными, а власти должны предоставлять четкие разъяснения в случае отказа.

Следует пересмотреть все существующие строительные нормы и правила и обеспечить доступ к этой информации общественности. Правительству надлежит повышать уровень осведомленности населения о новых строительных материалах, технологиях и правилах, особенно в области сейсмозащиты. Оно могло бы позволить населению в сельских районах строить или перестраивать дома с меньшими затратами, благодаря использованию местных материалов без нарушения национальных строительных норм. Следует усовершенствовать образование и подготовку специалистов и рабочих в сфере строительства. С учетом высокого удельного веса индивидуального строительства особое внимание следует уделять обучению неквалифицированных рабочих. Правительству также следует усилить мониторинг соблюдения законов и увеличить штат соответствующих агентств.

Рекомендация 15:

Следует поддерживать развитие сектора микрофинансирования.

Микрофинансовые учреждения довольно успешно работают с домохозяйствами с низким и средним уровнем доходов. Однако классические ипотечные займы являются слишком неподъемными для них. Создание стимулирующей правовой основы, включая специальные требования к финансированию, может способствовать решению проблем финансирования ремонта жилья. Это позволит людям из наиболее бедных и депрессивных районов получить доступ к столь необходимым финансовым ресурсам.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

Рекомендация 16:

Генеральные планы должны быть обновлены и отвечать текущим потребностям.

Необходимо улучшить координацию между различными заинтересованными сторонами с целью налаживания более эффективных связей между такими ключевыми областями, как инфраструктура, жилищное строительство, зеленые зоны и транспорт. Необходимо предусмотреть иерархическую систему планов. Она должна включать в себя планы национального уровня, обеспечивающие стратегический подход, планы регионального уровня, преобразующие общенациональные задачи территориально-пространственного развития в руководство для регионов, и местные планы (генеральные планы), носящие более подробный характер.

Задачи предупреждения стихийных бедствий и обеспечения готовности к ним должны быть интегрированы в деятельность по территориально-пространственному планированию. Разработку подробных карт риска стихийных бедствий и опасных явлений необходимо поощрять на районном и субрайонном уровнях. Они должны учитываться в местных планах развития общин и деятельности по зонированию. Строительная деятельность в зонах, подверженных стихийным бедствиям, должна быть ограничена.

Рекомендация 17:

Процесс обновления и принятия генеральных планов должен быть открыт для участия общественности.

Публичные слушания по новым генеральным планам должны проводиться с участием соответствующих групп населения, а поправки в такие планы должны вноситься с учетом их потребностей и замечаний. Широкой общественности во избежание незаконного строительства должна открыто предоставляться полная информация о существующих и прогнозируемых нормах зонирования.

Рекомендация 18:

Необходимо усовершенствовать практику переселения лиц из зон, подверженных стихийным бедствиям, в рамках государственных программ переселения.

Это может быть достигнуто путем: а) оказания достаточной финансовой поддержки переселенцам в виде государственных ссуд и субсидий и б) обеспечения адекватной социальной и физической инфраструктуры во вновь создаваемых поселениях до начала переселения. Необходимо усилить надзор и контроль за строительной деятельностью, осуществляемой населением в сельских районах. Это может быть обеспечено путем выделения дополнительных людских и финансовых ресурсов местным хукуматам и отделением Агентства по строительству и архитектуре, принятия сейсмоустойчивых строительных проектов и процедур, опирающихся на имеющиеся на местах материалы, и обучения населения этим методам.

Рекомендация 19:

Необходимо закрепить приоритет общественного городского транспорта над личным автомобилем.

Инвестиции в общественный транспорт должны быть сосредоточены на модернизации транспортной инфраструктуры, включая дороги, электрические подстанции и контактные сети для троллейбусов, а также на обновлении парка средств общественного транспорта. Использование частных перевозок транспортными средствами малой вместимости (такси и микроавтобусами) следует ограничить с учетом соображений загрязнения воздуха и шумового загрязнения, а также транспортных заторов. Дальнейшее развитие общественного электротранспорта окажет положительное воздействие на окружающую среду и позволит экономить значительный объем закупаемого по импорту углеводородного топлива. Необходимо широко пропагандировать применение современных систем управления движением.

Рекомендация 20:

Необходимо сохранять и расширять зеленые зоны в городах.

Это может быть достигнуто путем ограничения вырубки деревьев в ходе работ по расширению дорог, строительства и другой промышленной деятельности. Все виды строительных работ в рамках городских парков должны строго контролироваться и ограничиваться. Для удовлетворения растущего спроса населения на сохранение городского микроклимата следует создавать новые рекреационные зоны в границах городов и рядом с ними. Следует поощрять сохранение и расширение зеленых зон в рамках существующих жилых районов, а также обеспечивать строгое соблюдение требований о создании зеленых зон в новых жилых районах.

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

Рекомендация 21:

Необходимо пропагандировать принципы надлежащего управления земельными ресурсами с уделением повышенного внимания улучшению координации деятельности, осуществляемой различными учреждениями, ведающими вопросами землеустройства.

Необходимо поощрять усиление координации между органами, ведающими различными вопросами землеустройства, как это рекомендовано в одной из последних публикаций Рабочей группы ЕЭК ООН по управлению земельными ресурсами¹²⁷, в частности четкое распределение обязанностей между агентствами и их обеспечение достаточными финансовыми ресурсами.

Рекомендация 22:

Следует поощрять внедрение принципа «одного окна», а также переход от бумажной регистрации к единой системе цифровой регистрации имущества и кадастра.

В настоящее время принятому законодательству Таджикистана внутренне присуще четкое видение реформы земельной политики. Страна также располагает достаточными кадрами для осуществления требуемых реформ и сетью учреждений, способных внести свой вклад в инициативы международных организаций по наращиванию потенциала. Однако для того, чтобы двигаться вперед, необходимо обеспечить адекватную подготовку кадров. Институциональная инфраструктура, описанная в Проекте по наращиванию потенциала в целях осуществления Закона о регистрации земли, недвижимого имущества и прав на них, должна использоваться в качестве основы для движения вперед в реализации требуемых институциональных реформ. Приоритет должен отдаваться интеграции различных видов деятельности (например, в области кадастра, регистрации, съемки) и более четкому определению обязанностей после проведения интеграции (например, подчиненности учреждений).

Рекомендация 23:

Информация о земле и недвижимости должна быть доступной и предоставляться по разумным ценам.

Это может быть достигнуто за счет более активного использования инфраструктуры геопространственных данных и информации ГИС, а также благодаря интеграции деятельности кадастровых и регистрационных учреждений. Создание единой системы регистрации имущества должно вестись в соответствии с существующими международными стандартами. В Таджикистане процесс регистрации ипотек носит сложный характер, и следует наладить более тесную связь между банками и регистрацией прав на недвижимое имущество.

Рекомендация 24:

Следует поощрять более быстрый переход к эффективным рыночным механизмам в сфере земли и другой недвижимости, а также внести соответствующие изменения в действующее право.

Следует улучшить условия для проведения рыночных сделок на основе уже существующих прав землепользования. Так, например, путем проведения информационно-просветительской работы и использования средств массовой информации необходимо повысить уровень осведомленности *дехкан*-фермеров о юридическом определении и видах использования прав пользования землей для расширения их возможностей осуществлять рыночные сделки. Для разрешения потенциальных конфликтов необходимо также разработать механизмы урегулирования земельных споров. Кроме того, необходимо создать объективные механизмы оценки недвижимости, отражающей рыночную стоимость имущества.

¹²⁷ ЕЭК ООН, Основы политики для устойчивых рынков недвижимости: принципы и рекомендации для развития сектора недвижимости страны (Женева, 2010 год).

Рекомендация 25:

Необходимо оптимизировать правовые рамки путем упрощения процедур регистрации недвижимого имущества.

Необходимо разработать единую систему кадастра и регистрации в форме, отвечающей потребностям и пожеланиям пользователей и не допускающей дублирования работы и излишних задержек. В среднесрочной перспективе следует поощрять преобразование данных из бумажного в цифровой формат. И наконец, в долгосрочной перспективе следует поощрять возмещение расходов по ведению кадастра и регистрации.

Рекомендация 26:

Власти Таджикистана могли бы задействовать передовую практику других стран, в которых были успешно осуществлены земельные реформы, особенно с целью повышения эффективности земельного сектора.

Следует также подчеркнуть потенциальную роль международного сотрудничества, особенно в деле профподготовки государственных служащих и обмена опытом по некоторым техническим аспектам (например, консолидации земель неэффективных хозяйств).

Глава I

Country Brief: Tajikistan, eStandards Forum, 9 March 2010, p. 10.

Country Report: Tajikistan, The Economist Intelligence Unit, December 2009.

Country Governance Assessment of the Republic of Tajikistan, Asian Development Bank, December 2004, p. 22.

Указ Президента Республики Таджикистан “О совершенствовании структуры центральных органов Республики Таджикистан” от 30 ноября 2006 года, № 9.

«Tajiks: Repatriation, Reintegration and Local Settlement», *UNHCR Global Report 1999*, p. 2. UNHCR, available from: <http://www.unhcr.org/3e2d4d68e.pdf>, accessed 12 April 2010.

Habitat for Humanity Tajikistan, available from: <http://www.habitat.org/intl/eca/235.aspx>, accessed 2 February 2010.

Shelter for Life International, available from: <http://www.shelter.org/countries/tajikistan.php?r=resp>, accessed 2 February 2010.

Disaster Risk Management Programme, Phase 2 (2007–2009), UNDP and Government of Tajikistan, p. 4.

Central Intelligence Agency, “The World Factbook: Tajikistan”.

Республика Таджикистан, “Стратегия сокращения бедности Республики Таджикистан на 2007-2009 годы”.

Национальная стратегия развития Республики Таджикистан на период до 2015 года.

Агентство по статистике при Президенте Республики Таджикистан «Таджикистан в цифрах», 2009 год.

UNDP, “Tajikistan Human Development Report 1998”.

Глава II

Brown, R., “Designing Differently: The Self-Build Home”, *Journal of Design History* 21 (4): 359–370, 2008.

Союз потребителей Таджикистана, *Справочная информация о содержании многоквартирных домов и управлении ими*, Душанбе, Таджикистан, 2010 год.

Союз потребителей Таджикистана, *Отчет по исследованию сферы жилищно-коммунальных услуг городов Душанбе и Худжанд*. Душанбе, 2008 год.

Habitat for Humanity Tajikistan, *Rising from Ruins*, Habitat World, Budapest, 2007.

Межгосударственный статистический комитет Содружества Независимых Государств, информация размещена по адресу: <http://www.cisstat.com>, по состоянию на 7 мая 2010 года.

Living Standards Survey in Tajikistan, Household Characteristics, 2007.

Вестник Таджикистана, “Цены на жилье: верх или вниз”, Недвижимость № 008. Душанбе, январь 2010 года.

The World Bank, Staff Appraisal Report, Republic of Tajikistan. *Pilot Poverty Alleviation Project*, New York, 1997.

Глава III

Анализ статистических данных членов АМФОТ в 2009 году. Опубликовано на вебсайте АМФОТ по адресу: www.amfot.tj, по состоянию на 27 августа 2010 года.

Проект улучшения бизнес-среды, *Анализ таджикского законодательства в сфере строительства*, 27 июля 2007 года.

Central Asia Housing Finance Gap Analysis. IFC, 2006.

Daphnis F. and Ferguson B., *Housing Microfinance – A Guide to Practice*. Kumarian Press, 2004.

EBRD Country Factsheet Report 2008.

Financial Standards Foundation, *Country Brief, Tajikistan*, 9 March 2010, p. 11. Available from: <http://www.estandardsforum.org/system/briefs/321/original/brief-Tajikistan.pdf?1270241749>, accessed on 15 August 2010.

Постановление Правительства о мерах по осуществлению Указа Президента по совершенствованию административных процедур, связанных со строительной деятельностью в Республике Таджикистан. Принято 6 мая 2009 года, № 282.

ЕЭК ООН, *Руководящие принципы в области социального жилья: принципы и примеры*, Нью-Йорк и Женева, 2006 год.

ЕЭК ООН, *Системы финансирования жилищного строительства для стран с переходной экономикой: принципы и примеры*, Нью-Йорк и Женева, 2005 год.

Строительный кодекс, одобренный Таджикским парламентом 12 декабря 1997 года.

Human Rights Monitoring of Forced Evictions for State and Public Needs in the Republic of Tajikistan, second edition, Bureau for Human Rights and Rule of Law, 2009.

Khakimov Parviz, Mahmadbekov Moensho, *Economic dynamics of labour migrants' remittances in Tajikistan*. International Organization for Migration/Tajikistan, April 2009.

Среднесрочная стратегия развития банковского сектора Республики Таджикистан на период до 2009 года, одобрена Правительством 3 августа 2007 года.

Национальная стратегия развития Республики Таджикистан на период до 2015 года, проект. Региональная конференция по НСР и ССБ на основе ЦРДТ, Душанбе, Таджикистан, 15–17 марта 2007 года.

Стратегия сокращения бедности Республики Таджикистан на 2007–2009 годы. Проект. Региональная конференция по НСР и ССБ на основе ЦРДТ, Душанбе, Таджикистан, 15–17 марта 2007 года.

Указ Президента о совершенствовании административных процедур, связанных со строительной деятельностью, в Республике Таджикистан от 18 марта 2009 года.

Tsenkova Sasha, *Provision of affordable housing in Europe, North America and Central Asia: policies and practices*, prepared for UN–HABITAT, January 2008.

World Bank, *Tajikistan Policy Note: Enhancing the Development Impact of Remittances*, January 2006.

Налоговый кодекс Республики Таджикистан, принятый 3 ноября 2004 года.

Конституция Республики Таджикистан, принятая правительством Таджикистана 6 ноября 1994 года, пункт 36.

eStandardsForum, *Tajikistan: Country Brief*. 25 August 2008, p. 7.

Обзор банковской системы. Опубликован на вебсайте Национального банка Таджикистана по адресу: www.nbt.tj; по состоянию на 12 сентября 2010 года.

Концепция развития строительного комплекса Республики Таджикистан, одобренная Правительством 2 декабря 2006 года, № 518.

Закон об амнистии граждан и юридических лиц Республики Таджикистан в связи с легализацией имущества, принятый 16 мая 2007 года.

Закон о содержании многоквартирных домов и товариществах собственников жилья, принятый 5 августа 2009 года.

Закон об оценочной деятельности, принятый 30 июня 2006 года, № 335.

Закон об архитектурной, градостроительной деятельности, принятый 20 марта 2008 года.

Закон о кредитных историях принятый 26 марта 2009 года, № 492.

Закон об индивидуальном жилищном строительстве, принятый 21 июля 1994 года.

Закон о страховании, принятый 20 июля 1994 года.

Закон о микрофинансовых организациях, принятый 19 апреля 2004 года, № 1112.

Закон об ипотеке, принятый 20 марта 2008 года.

Закон о государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него, принятый 20 марта 2008 года.

Закон о приватизации, принятый 4 ноября 1995 года.

Закон о техническом нормировании, принятый 19 мая 2009 года.

Программа развития производства строительных материалов на период до 2015 года, одобренная Правительством 31 октября 2009 года.

Постановление о местных органах архитектуры и градостроительства, принятое Правительством Таджикистана 27 февраля 2009 года.

Stepanyan Vahram, Poghosyan Tigran and Bibolov Aidyn, *House Price Determinants in Selected Countries of the Former Soviet Union*, IMF Working Paper WP10/104, April 2010.

World Bank, *Doing Business 2010. Tajikistan. Annual report*, available from: www.doingbusiness.com, accessed on 5 May 2010.

Глава IV

UNECE, 2006, *Review of the Implementation of OSCE¹²⁷ Commitments in the Economic and Environmental Dimension: Transport*, Fourteenth OSCE Economic Forum, Prague, 22–24 May 2006. Available from http://www.unece.org/trans/osce/osceunece/14th_OSCE_2006_Final.pdf.

Проект государственной программы развития транспортного сектора на 2010–2025 годы, Министерство транспорта и коммуникаций Республики Таджикистан, 2009 год.

Стратегия развития водохозяйственного сектора Таджикистана, Министерство мелиорации и водных ресурсов Республики Таджикистан, 2006 год.

Organization for Economic Cooperation and Development (OSCE), 2006–2007, EAP Task Force, *Financing Water Supply and Sanitation in EECCA Countries and Achieving the Water-related Millennium Development Goals*.

Swiss State Secretariat for Economic Affairs, European Bank of Reconstruction and Development, 2009, *Tajikistan, Khujand Water Project: Project Preparation and Implementation Support Services and Stakeholder Participation Programme*, Eighth Intermediate Report.

Указ Президента № 653 от 24 апреля 2009 года “О дополнительных мерах по экономному использованию энергии”.

СНиП МКС-ЧТ 30-01-2007 – Градостроительство, планирование и строительство поселений (строительные нормы).

Постановление № 99 Правительства Республики Таджикистан от 4 марта 2005 года “О предоставлении налоговых льгот и компенсаций домохозяйствам, переселенным в результате стихийных бедствий”.

Указ Президента № 638 от 18 марта 2009 года “О совершенствовании административных процедур, связанных со строительной деятельностью, в Республике Таджикистан”.

Закон Республики Таджикистан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Rapid Emergency Assessment and Coordination Team (REACT) Tajikistan, 2010, *Rapid Assessment report on Mudflow in Khuroson district, Tajikistan*, 15 May 2009.

Глава V

Cadastral mapping in Tajikistan, available from: http://www.gim-international.com/issues/articles/id1426-Cadastral_mapping_in_Tajikistan.html, accessed on 7 November 2009.

Посольство Республики Таджикистан в Соединенных Штатах Америки, информация размещена по адресу: <http://www.tjus.org/Tax%20System.htm>, по состоянию на 12 февраля 2010 года.

UNECE, *Guidelines on Real Property Units and Identifiers* (ECE/HBP/135), Geneva, 2004.

Duncan Jennifer, *Agricultural Land Reform and Farm Reorganization in Tajikistan*, Report of the Rural Development Institute, May 2000, p. 4, available at: www.rdiland.org/images/publications/RDI_106.pdf, accessed on 27 September 2010.

Khabirov M., *Land Administration and Registration System in the Republic of Tajikistan*, Agency for Land management, Geodesy and Cartography of Tajikistan, Working Party on Land Administration, fifth

¹²⁷ Организация по безопасности и сотрудничеству в Европе.

session, Palais des Nations, Geneva 19–20 November 2007; available from: <http://www.unece.org/hlm/wpla/sessions/5thSession.htm> (presentations), accessed on 15 October 2009.

ЕЭК ООН, *Управление земельными ресурсами в регионе ЕЭК ООН: тенденции развития и основные принципы* (ЕСЕ/НВР/140), Женева, 2005.

Земельный кодекс Республики Таджикистан, информация размещена по адресу: http://www.cawater-info.net/library/eng/tj/land_code.pdf, по состоянию на 3 декабря 2009 года.

ARD, Inc., *Land Reform and Farm Reorganization in Tajikistan, 2004*, United States Agency for International Development, 2004, available from: http://pdf.usaid.gov/pdf_docs/PNADD469.pdf, accessed on 4 March 2010.

Закон о дехканских хозяйствах Республики Таджикистан, информация размещена по адресу: World Law Guide website (Legislation of Tajikistan) <http://www.lexadin.nl/wlg/legis/nofr/oeur/lxwetaj.htm>, по состоянию на 28 сентября 2010 года.

Закон о приватизации государственной собственности Республики Таджикистан, информация размещена по адресу: “Tajikistan Development Gateway” website: <http://www.tajik-gateway.org/index.phtml?lang=en&id=422>, по состоянию на 28 сентября 2010 года.

Закон о государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него, статья 1, информация размещена по адресу: http://www.irl.tj/MYSITE/index_files/Law_on_Registration_Eng.doc, по состоянию на 29 сентября 2010 года.

Nations in Transit 2009, Freedom House Annual Survey http://www.freedomhouse.hu/index.php?option=com_content&view=article&id=242:nations-in-transit-2009&catid=46:nations-in-transit&Itemid=121, accessed on 19 November 2009.

Земельный кодекс Республики Таджикистан (принят в 1996 году, с последующими изменениями, принятыми в 2004, 2006 и 2008 годах), информация размещена по адресу: World Law Guide website (Legislation of Tajikistan) <http://www.lexadin.nl/wlg/legis/nofr/oeur/lxwetaj.htm>, по состоянию на 24 сентября 2010 года.

Проект Гражданского кодекса Республики Таджикистан (1998 год), информация размещена по адресу: “Tajikistan Development Gateway” website: <http://www.tajik-gateway.org/index.phtml?lang=en&id=446>, по состоянию на 27 сентября 2010.

OSCE Office in Tajikistan website, available from: http://www.osce.org/tajikistan/item_2_194.html, accessed on 17 March 2010.

FAO/EBRD, *Tajikistan: Expanding Finance in Rural Areas*, FAO Investment Centre/EBRD Report Series, No. 11, August, 2006, available from: http://www.eastagri.org/meetings/docs/meeting29/Report_Tajikistan11_eng.pdf, accessed on 6 August 2010.

Налоговый кодекс Республики Таджикистан, информация размещена по адресу: http://www.tajikistan.jp/doc/Laws/laws_tax_code_ch36.htm, по состоянию на 30 сентября 2010 года.

Tax System, Embassy of Tajikistan in the United States of America, <http://www.tjus.org/Tax%20System.htm>.

The Land Registration and Cadastre System for Sustainable Agriculture Project (LRCSP) in Tajikistan, World Bank; Mission report 12–28 October 2009.

UNDP Project Document, *Demonstrating Local Responses to Combating Land Degradation and Improving Sustainable Land Management in SW Tajikistan*, Available from: http://www.undp.tj/files/Prodoc%20for%20SLM%20in%20Shartuz_eng%20.pdf, accessed on 17 October 2010.

ЕЭК ООН, Рабочая группа по управлению земельными ресурсами (РГУЗР), Консультативная группа по рынку недвижимости (КГРН), *Основы политики для устойчивых рынков недвижимости: принципы и рекомендации для развития сектора недвижимости страны*, Женева, 2010 год.

USAID, *Land Reform and Farm Reorganization in Tajikistan: Policy Issues Paper*, 2004. Available from: http://pdf.usaid.gov/pdf_docs/PNADD469.pdf, accessed on 27 September 2010.

USAID, *Legal and Institutional Assessment: Creating a Unified State Register in Tajikistan* (Land Reform and Market Development Project), 2007.

World Bank, IFC and Palgarve MacMillan, *Doing Business 2010: Reforming through Difficult Times*, 2009, page 156.

Lerman Zvi and Sedik David, *Agricultural Development and Household Incomes in Central Asia: A Survey of Tajikistan, 2003–2008*, available from: <http://bellwether.metapress.com/content/k41353h358144883/fulltext.pdf>, accessed on 3 March 2010.

Lerman Zvi and Sedik David, *The Economic Effects of Land Reform in Tajikistan*, report prepared for the European Commission under the EC/FAO Food Security Programme — Phase II Food Security Information for Action, available from: <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/011/aj285e/aj285e00.pdf>, accessed on 29 July 2010.