

Проект «Розширення харківського метрополітену»

Скарги SG/E/2019/01

Механізм розгляду скарг - Механізм розгляду скарг - Механізм розгляду скарг - Механізм розгляду скарг

ЗВІТ ПРО ВИСНОВКИ

27 квітня 2020 року

(З інформацією, отриманою від служб ЄІБ до 31 березня 2020 р. включно)

Підготував

Відділ розгляду скарг

Лоуренс Левак (Laurence Levaque)
Інспектор із розгляду скарг

Омар Ель Сабі Лараньяга (Omar El Sabeel Larrañaga)
Інспектор із розгляду скарг

Подяка Альфредо Абаду (Alfredo Abad)
Колишньому заступнику керівника відділу

Соня Деркум (Sonja Derkum)
Керівник відділу
Механізм розгляду скарг ЄІБ

Зовнішнє розповсюдження

Скаржники
Ініціатор проекту
Харківська міська рада

Внутрішнє розповсюдження

Генеральний секретар ЄІБ
Генеральний інспектор
Відповідні служби ЄІБ

Механізм розгляду скарг ЄІБ

Механізм розгляду скарг ЄІБ має на меті надати громадськості інструмент для альтернативного та превентивного вирішення суперечок у випадках, коли громадськість вважає, що Група ЄІБ вчинила неправильно, наприклад, якщо представник громадськості вважає, що ЄІБ здійснив акт недобросовісного управління. При здійсненні права на подання скарги проти ЄІБ, будь-який представник громадськості має доступ до дворівневої процедури, внутрішньої – Відділ розгляду скарг (ВРС ЄІБ), та зовнішньої – Європейський омбудсман (ЄО).

Скаржники, не задоволені результатом процедури звернення до ВРС ЄІБ або відповіддю Групи ЄІБ, мають право подати скаргу ЄО про недобросовісне управління ЄІБ до ЄО.

Посаду ЄО було запроваджено Маастрихтським договором 1992 року як орган ЄС, до якого може звернутися будь-який громадянин або організація ЄС з метою розслідування діяльності будь-якої установи або органу ЄС на предмет недобросовісного управління. Недобросовісне управління – це незадовільне або неналежне управління. Воно має місце, коли Група ЄІБ не діє згідно з діючим законодавством та/або встановленими правилами, стандартами та процедурами, не дотримується принципів добросовісного управління або порушує права людини. Ось кілька прикладів, наведених ЄО: непослідовність управління, несправедливість, дискримінація, зловживання владою, ненадання відповіді, відмова надати інформацію, невинуватна затримка. Недобросовісне управління може також стосуватися екологічного або соціального впливу діяльності Групи ЄІБ, правил, пов'язаних з проектним циклом, та інших чинних правил ЄІБ.

Механізм розгляду скарг ЄІБ призначений не лише для вирішення питання недотримання ЄІБ своїх правил та процедур, але й для сприяння вирішення проблеми (проблем), що піднімається (піднімаються) Скаржниками, наприклад, проблем, пов'язаних з виконанням проектів.

Щоб отримати докладнішу інформацію про Механізм розгляду скарг ЄІБ, відвідайте наш веб-сайт: <https://www.eib.org/en/about/accountability/complaints/index.htm>

ГЛОСАРИЙ

ВРС	Відділ розгляду скарг
ЄБРР	Європейський банк реконструкції та розвитку
ЄІБ	Європейський інвестиційний банк
ЕС	Екологічні та соціальні
ПЕСЗ	План екологічних і соціальних заходів
ДЕСП	Довідник з екологічних і соціальних питань
ЄС	Європейський Союз
МЗС	Механізм задоволення скарг
ЗПО	Звіт щодо початкової оцінки
ХМ	КП «Харківський метрополітен»
ОЗП	Особа (особи), зачеплена (зачеплені) проектом
ГРП	Група з реалізації проекту
ПДП	План дій з переселення та План дій з відновлення засобів до існування
БСЕД	Базисні соціально-економічні дослідження
ПЗЗС	План залучення зацікавлених сторін
грн.	українська гривня

ЗМІСТ

РЕЗЮМЕ.....	6
1. СКАРГА.....	8
2. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ.....	9
3. ЧИННА НОРМАТИВНО-ПРАВОВА БАЗА.....	10
4. ДОСЛІДЖЕННЯ ВРС ЄІБ	14
5. РЕЗУЛЬТАТИ	16
6. ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ	34

РЕЗЮМЕ

Скарга

У січні, лютому та квітні 2019 року Відділ розгляду скарг ЄІБ (ВРС ЄІБ) отримав скарги від п'яти різних осіб (далі – «Скаржники»). Усі п'ять скарг стосуються процесу вимушеного переселення через роботи з продовження лінії метро та будівництво відповідних станцій в рамках проекту «Розширення харківського метрополітену» в Україні.

Заяви Скаржників можуть бути охарактеризовані як такі, що входять до трьох основних груп проблем, які стосуються: (i) недостатньої грошової компенсації (Скаржники №1, 2, 3 та 5 – усі є власниками) та заявленої відмови в наданні компенсації та допомоги (Скаржник №4 – користувач); (ii) наявності ефективного механізму задоволення скарг; та (iii) залучення зацікавлених осіб, зокрема, вагомого залучення та належного консультування Осіб, зачеплених проектом, (ОЗП) щодо переселення. У своєму Звіті щодо початкової оцінки (ЗПО), виданому у травні 2019 р., ВРС ЄІБ вже зробив висновки, що стосуються двох останніх груп питань. Тому цей Звіт про висновки зосереджений на заявах, пов'язаних з компенсацією.

Висновки

Що стосується методології оцінки, було зроблено висновок про те, що загальна сума компенсації включає важливі аспекти справедливої компенсації; вона також включає окремі складові, що можуть класифікуватися як належна практика у контексті вимушеного переселення (застосування коефіцієнту компенсації за вимушене переселення та застосування коефіцієнту інфляції).

Незважаючи на це, ВРС ЄІБ виявив конкретні проблеми, пов'язані з визначенням загальної суми компенсації. По-перше, є свідчення того, що ринкова вартість зачепленого майна для Скаржників №2, 3 та 5 була занижена суб'єктом оціночної діяльності («АС-ТЕРРА»). Оціночна ринкова вартість нерухомості є основою усіх подальших розрахунків, здійснюваних з метою визначення загальної суми компенсації.

Крім того, з огляду на екологічні та соціальні (ЕС) стандарти ЄІБ, було виявлено, що компенсація за певні види втрат/впливів у загальній сумі компенсації, розрахованій компанією «АС-ТЕРРА» була відсутня або невідповідна для Скаржників №2, 3 та 5. Це стосується компенсації за втрату багаторічних рослин, розташованих на землі Скаржників №2 та 3, а також певних видів врат (окрім землі та житлового будинку) Скаржників №3 та 5.

Для Скаржника №1, який вже підписав договір купівлі-продажу з міською радою, міська рада запитала список речей та ремонтних робіт, які він вважає важливими для поліпшення умов життя у новому помешканні.

Після видання свого ЗПО у травні 2019 р. ВРС ЄІБ зв'язався зі службами з питання виконання своєї рекомендації щодо потреби якнайшвидшого вирішення ситуації Скаржника №4. Під час подорожі ВРС ЄІБ міська рада підтвердила свою готовність до вирішення проблем Скаржника №4, пов'язаних зі втратою нею житла. На даний момент (березень 2020 р.) ВРС ЄІБ відзначає, що ситуація Скаржника №4 досі не була повністю вирішена.

В межах своєї поглибленої оцінки проблем, заявлених у скаргах, перевірка ВРС ЄІБ виявила деякі напрямки покращення процесів складання та виконання Плану дій з переселення та Плану дій з відновлення засобів до існування (ПДП) з точки зору ЕС стандартів ЄІБ. Вони включають наступне: (i) складність отримання чіткого, послідовного та повного розуміння впливу Проекту у контексті переселення, особливо повної кількості ОЗП; (ii) обмеженість уваги, що приділяється ОЗП, які є користувачами житла, у процесі переселення; (iii) недостатність конкретної та детальної інформації про права на отримання компенсації за певні види впливу та певними категоріями ОЗП, а також про методологію оцінки та процес визначення розміру компенсації; та

(iv) виявлення вразливих осіб або груп населення. Вважається, що ці напрями покращення мають прямий зв'язок із заявами та проблемами, що піднімаються Скаржниками.

Висновки та рекомендації

ВРС ЄІБ робить висновок, що визначення загальної суми компенсації Скаржникам не відповідає ЕС стандартам ЄІБ у повному обсязі. ВРС ЄІБ рекомендує Банку продовжувати консультації з міською радою (разом з Ініціатором) з метою забезпечення справедливості грошової компенсації (загальної суми компенсації), що надається Скаржникам, та її відповідності повній відновній вартості. Рекомендується, щоб Служби та міська рада (та Замовник) працювали разом, щоб підготувати перелік конкретних дій щодо вирішення проблем Скаржників, який враховуватиме висновки ВРС ЄІБ, викладені у цьому Звіті про висновки, та ЕС стандарти ЄІБ в цілому. ВРС ЄІБ висловив конкретні пропозиції з приводу цього, які були обговорені внутрішньо під час проведення консультацій зі службами. ВРС ЄІБ зв'яжеться зі службами та Скаржниками протягом наступних 12 місяців з моменту видання цього звіту.

Щодо Скаржника №4, ВРС ЄІБ рекомендує службам продовжувати тісно співпрацювати з міською радою (разом з Ініціатором) та дійти згоди щодо подальших дій з урахуванням занепокоєності Скаржника щодо ступеню безпеки та правового захисту, що надається з альтернативним помешканням, яке пропонується міською радою, а також щодо потреби забезпечення принаймні такого самого рівня життя Скаржника, як рівень, що існував до початку Проекту. ВРС ЄІБ зв'яжеться зі службами та Скаржником №4 для обговорення запропонованого рішення протягом наступних трьох місяців після видання цього звіту.

І нарешті, ВРС ЄІБ вніс кілька пропозицій з покращення. Важливо, щоб ПДП був настільки чітким та всебічним, наскільки це можливо, особливо коли йдеться про виявлення різних видів впливу та різних категорій ОЗП, а також визначення прав на отримання компенсації та методології оцінки. В іншому випадку, та/або якщо потрібна інформація ще не буде доступна на момент затвердження проекту, необхідно запросити оновлення ПДП до початку процесу переселення. Потенційні проблеми повинні озвучуватися Замовнику/місцевим органам влади від самого початку. Потрібно оцінити та задокументувати у належний спосіб здатність організації, що відповідає за здійснення переселення згідно зі стандартами ЄІБ (а не лише здатність Ініціатора), а також – за необхідності – слід мобілізувати ресурси технічної допомоги в області соціального розвитку. Забезпечення безпосереднього керівництва та посиленого контролю з боку Банку є вкрай важливим як до початку процесу переселення, так і під час його здійснення, особливо за відсутності технічної підтримки.

ЗВІТ ПРО ВИСНОВКИ

Скаржники:

Дата отримання ВРС ЄІБ: 23 січня 2019 р., 29 січня 2019 р., 20 лютого 2019 р., 15 квітня 2019 р.

Необхідність дотримання конфіденційності: Відсутня

Основний предмет скарг: Недостатність або відсутність компенсації

1. СКАРГА

1.1 У січні, лютому та квітні 2019 року Відділ розгляду скарг ЄІБ (ВРС ЄІБ) отримав скарги від п'яти різних осіб (далі – «Скаржники»), які було зареєстровано за спільним номером SG/E/2019/01. Усі п'ять скарг стосуються процесу вимушеного переселення, що відбувається через роботи з розширення лінії метро та будівництво відповідних станцій в рамках проекту «Розширення харківського метрополітену» в Україні (далі – «Проект»). Заяви переважно стосуються недостатнього розміру отриманої/запропонованої грошової компенсації (Скаржники №1, 2, 3 та 5) і відсутності компенсації (Скаржник №4). Скаржники №1, 2, 3 та 5 є власниками, а Скаржник №4 – користувачем. Усі заяви викладено нижче у Таблиці 1.¹ Усі п'ять Скаржників відмовилися від свого права на конфіденційність щодо скарги.

Таблиця 1. Заяви

Заяви, зроблені Скаржниками, стосуються відповідності/відсутності компенсації, а також ефективності механізму розгляду скарг та залучення зацікавлених осіб. Нижче перераховані основні проблеми:

- 1) Чотири з п'яти Скаржників, які є власниками, ставлять під сумнів **відповідність компенсації**, виплаченої/запропонованої їм. Скаржники стверджують, що за виплачену/запропоновану компенсацію вони **не можуть придбати альтернативне житло рівноцінної або кращої якості**;
- 2) Зокрема, Скаржники №2 та 3 стверджують, що **запропонована компенсація не враховує поточну ринкову ціну** рівноцінного майна. Вони також стверджують, що (i) **вартість земельної ділянки**; (ii) **вартість багаторічних рослин**, що на ній ростуть; та (iii) інші втрати, такі як втрата права на отримання **житлової субсидії** та втрата **врожаю плононосних дерев**, які щорічно дають врожай фруктів, **не було оцінено та включено** до запропонованої суми компенсації. Скаржник №5 заявляє, що оцінка не враховувала багатьох чинників, і посилається на оцінку, проведену іншим фахівцем, за результатом якої сума є на 40% вище. Протягом подорожі ВРС ЄІБ Скаржник №5 поділився інформацією про **активи, що не були враховані** у сумі компенсації та/або у процесі переговорів (один гараж-бокс та інший гараж/складське приміщення, що використовується сім'єю);
- 3) Скаржники №2 та 3 ставлять під сумнів **незалежність та об'єктивність приватної компанії «АС-ТЕРРА»**, з якою було підписано договір на проведення оцінки. Зокрема, вони наголошують на тому, що компанія не мала юридичної підстави для проведення оцінки, коли оцінювачі

¹ Викладення заяв ґрунтується на інформації, що міститься у письмових скаргах, поданих Скаржниками у наступних електронних листах та протягом телефонних розмов з ВРС ЄІБ, а також місії ВРС ЄІБ у вересні 2019 року. Деякі з цих заяв вже були оцінені на початковому етапі оцінки, а результати викладені у Звіті щодо початкової оцінки ВРС ЄІБ, доступному в Інтернеті. Огляд ключових результатів та рекомендації стосовно цих заяв представлено у §4.4 та 4.5 цього звіту.

проводили огляд їхніх приміщень (огляд відбувся 15 травня 2018 р., а Договір №295 про надання послуг з оцінки нерухомості було укладено 21 травня 2018 р.).

- 4) Усі Скаржники заявляють про те, що вони відчувають стрес, спричинений вимушеним переселенням, і це стосується не лише їх, а й членів їхніх сімей, таких як батьки похилого віку. Скаржник №1 дуже детально описав, що **стрес** був викликаний (непрямою) загрозою судового позову та виселення, а також фізичним переміщенням (особливо для його матері похилого віку, яка живе з ним та повинна адаптуватися до нового місця та району, проживши 18 років у їхній квартирі). Той самий Скаржник висунув інші (пов'язані) претензії: i) **відсутність допомоги** з боку міської ради; ii) **ігнорування його дзвінків гарячою лінією**; iii) **брак інформації, хибна інформація та неналежна манера спілкування**. Він вимагає компенсації **моральної шкоди** у розмірі 100 000 грн., яку, за його словами, не було враховано у компенсації. Скаржник №5 також посилається на відсутність реального діалогу та погрози судового позову та примусового виселення;
- 5) Скаржники №1, 2 та 3 вказують на **ймовірну корупцію**.
- 6) Усі чотири Скаржники **хочуть отримати достатню компенсацію**. Скаржники №2 та 3 просять здійснити **перевірку звіту з оцінки**, складеного компанією «АС-ТЕРРА», та, **за необхідності, провести переоцінку**.
- 7) Скаржник №4 (яка є користувачем) висуває претензії щодо **ненадання жодної компенсації та/або допомоги від міської ради**. Міська рада сказала їй, що вона не має жодних прав. Вона живе у квартирі свого [REDACTED] (які є співвласниками та отримали грошову компенсацію від міста) понад 40 років. На свою маленьку пенсію вона не може дозволити собі винайняти чи купити інше житло та не має, куди переїхати. Вона заявляє про своє **право на нормальні житлові умови та компенсацію у натуральній або грошовій формі від міської ради**. Вона скаржиться на **брак інформації та консультації** щодо процедури переселення.
- 8) Крім того, Скаржники повідомляють про **(можливі) негативні наслідки невідповідної компенсації або її відсутності**: Скаржник №1 стверджує, що через переселення його **житлові умови та життя погіршилися** внаслідок переселення (включаючи той факт, що нова квартира менша, і йому довелося взяти позику на ремонт через недостатність компенсації, що погіршило його і без того погане фінансове становище); та Скаржник №4 стверджує, що, **якщо вона не зареєструється за новою адресою** (вона була вимушена залишити квартиру та не має іншого місця для довготривалого/постійного проживання), це **може вплинути на її права та пільги**.
- 9) Скаржники №2, 3 та 4 надіслали листи зі скаргами на ім'я міського голови, перш ніж подавати скаргу до ВРС ЄІБ. Чотири Скаржники повідомили ВРС ЄІБ, що вони **не знали про механізм вирішення скарг, встановлений для Проекту**.

1.2 Скаржники №1, 2 та 3 надіслали таку ж початкову скаргу до Європейського банку реконструкції та розвитку (ЄБРР), який розглядає скарги на оперативному рівні.

1.3 Згідно зі статтею 4.3.7 Положення про механізм розгляду скарг Групи ЄІБ, ВРС ЄІБ не може розглядати заяви про заборонену поведінку (у цьому випадку – ймовірну корупцію). Їх було передано компетентним службам ЄІБ.

2. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

2.1 Банк надає позику в розмірі 160 мільйонів євро для фінансування проекту «Розширення харківського метрополітену», що передбачає фінансування наступних складових:

- будівельні роботи з продовження Зеленої лінії метрополітену у південній частині Харкова на 3,5 км, включаючи будівництво двох нових підземних станцій метро (Державінська та Одеська);
- будівництво нового вагонного депо для Зеленої лінії метрополітену; та
- закупівля 85 нових одиниць рухомого складу для Зеленої лінії метрополітену.

- 2.2 Позичальником позики Банку є Україна. Комунальне підприємство «Харківський метрополітен» (компанія «Харківський метрополітен», ХМ; Ініціатор) реалізує Проект за фінансової допомоги Позичальника та підтримки Харківської міської ради. Проект фінансується спільно з ЄБРР.
- 2.3 Будівництво та експлуатація продовження Зеленої лінії метрополітену передбачає вимушене переселення. У рамках етапу підготовки Проекту було проведено оцінку екологічного та соціального впливу. Було підготовлено такі документи: Звіт про аналіз екологічного та соціального впливу², План екологічних і соціальних заходів (далі – «ПЕСЗ»)³, План дій з переселення та План дій з відновлення засобів до існування (далі – «ПДП»)⁴, а також План залучення зацікавлених осіб (далі – «ПЗЗС»)⁵. ПЕСЗ, ПДП та ПЗЗС були схвалені міською радою у червні 2017 року. ПДП, ПЗЗС та короткий зміст звіту⁶ доступні на веб-сайті ЄІБ.

3. **ЧИННА НОРМАТИВНО-ПРАВОВА БАЗА**

3.1 ***Мандат ВРС ЄІБ***

- 3.1.1 Політика та процедури ВРС ЄІБ,⁷ затверджені у листопаді 2018 року, застосовуються до скарг щодо ймовірного недобросовісного управління, висунутих проти Групи ЄІБ (стаття 1.1 Політики механізму розгляду скарг Групи ЄІБ, далі – «Політика»). Скарги можуть стосуватися будь-якого прояву ймовірного недобросовісного управління з боку Групи ЄІБ у її рішеннях, діях та/або бездіяльності (стаття 4.3.1 Положення). Поняття недобросовісного управління включає недотримання Групою ЄІБ прав людини, чинного законодавства та інших принципів добросовісного управління. Недобросовісне управління також може стосуватися екологічного або соціального впливу дій Групи ЄІБ, правил, пов'язаних з проектним циклом, та інших чинних правил Групи ЄІБ (статті 3.2 та 3.3 Політики).
- 3.1.2 У зв'язку з опрацюванням прийнятних скарг і відповідно до статті 6.1.1 Політики ВРС ЄІБ збирає та вивчає наявну інформацію щодо предмету скарги та вживає заходів для вирішення проблем, які є причиною виникнення скарг, разом з внутрішніми та зовнішніми зацікавленими особами. Вона також здійснює відповідні запити з метою оцінки дотримання Групою ЄІБ чинної нормативно-правової бази, зокрема власних політик, процедур або стандартів. ВРС ЄІБ не залежить від поточної діяльності Банку, завдяки чому кожна скарга розглядається відповідно до найвищих стандартів об'єктивності, при цьому захищаються інтереси усіх внутрішніх та зовнішніх зацікавлених осіб Групи ЄІБ (статті 2.2 та 5.1.4 Політики). ВРС ЄІБ надає Групі ЄІБ рекомендації щодо можливого вдосконалення методів її діяльності для досягнення спільної мети добросовісного управління (стаття 5.1.9 Політики).

3.2 ***Екологічні та соціальні стандарти ЄІБ***

- 3.2.1 Згідно із Заявою ЄІБ щодо екологічних та соціальних принципів і стандартів (2009 р.)⁸ проекти, що фінансуються, повинні відповідати екологічним та соціальним нормам (§1). Відповідно до §2: «Ініціатори відповідають за підготовку, втілення та

² Версія 02 від 18 серпня 2017 року. <https://www.eib.org/attachments/registers/77797384.pdf>

³ Версія 02 від 24 квітня 2017 року.

⁴ Версія 03 від 28 квітня 2017 року. <https://www.eib.org/attachments/registers/77663332.pdf>

⁵ <https://www.eib.org/attachments/registers/77674115.pdf>

⁶ Від 7 липня 2017 року. <https://www.eib.org/attachments/registers/76892801.pdf>

⁷ <https://www.eib.org/en/infocentre/publications/all/complaints-mechanism-policy.htm>;
https://www.eib.org/attachments/consultations/eib_complaints_mech_procedures_en.pdf

⁸ http://www.eib.org/attachments/strategies/eib_statement_esps_en.pdf

функціонування проектів, що фінансуються Банком; вони також несуть відповідальність за виконання вимог Банку, особливо нормативно-правових вимог. Банк допомагатиме ініціатору дотримуватися цих вимог».

- 3.2.2 Згідно з Довідником ЄІБ з екологічних і соціальних питань (версія 2013 року)⁹ (далі – «Довідник»), уся діяльність повинна відповідати вимогам національного законодавства, а також нормам, обов'язкам та стандартам, визначеним у чинних міжнародних конвенціях та багатосторонніх угодах, учасником яких є країна-організатор. Проекти, що реалізуються за межами ЄС, також підлягатимуть оцінці екологічного та соціального впливу, якщо, зокрема, вони можуть вплинути на дотримання прав людини. Для проектів зі спільним фінансуванням відповідне застосування екологічних та соціальних положень може виявитися достатнім для дотримання стандартів ЄІБ. Однак це не звільняє ЄІБ від обов'язку проведення власної комплексної оцінки екологічного та соціального впливу, та будь-які невідповідності між вимогами цього та інших кредиторів мають бути враховані у належний спосіб (§7-12, розділ 1, том I Довідника).
- 3.2.3 Екологічні та соціальні (ЕС) стандарти ЄІБ, що стосуються цієї скарги – це, зокрема, стандарти 6, 7 та 10. Цілі стандарту 6 щодо вимушеного переселення включають, зокрема, наступні: *«Поважати право осіб, груп і спільнот на нормальні житлові умови та належний рівень життя, а також інші права, на які може вплинути переселення; переконатися, що заходи з переселення розробляються та застосовуються шляхом поінформованих та змістовних консультацій та залучення осіб, зачеплених проектом, впродовж усього процесу переселення; та звернути особливу увагу на вразливі групи населення, зокрема на жінок та меншини, які можуть потребувати особливої допомоги, і участь яких у проекті повинна активно заохочуватися».* «Переселення» визначається як *«процес допомоги переміщеним особам у заміні їхнього житла, активів, засобів до існування, землі, доступу до ресурсів та послуг, а також покращення або щонайменше відновлення їхніх соціально-економічних і культурних умов життя до рівня, на якому вони були до проекту».*¹⁰
- 3.2.4 Стандарт 6 стосується *«осіб, груп та спільнот, зачеплених проектом, що підлягають вимушеному переселенню, а також приймаючих спільнот на місцях переселення. Це стосується всіх таких осіб, незалежно від наявності в них прав власності на своє житло або майно відповідно до місцевого законодавства. Для забезпечення практичного дотримання цього права потрібно застосувати певні процедурні засоби, такі як залучення осіб, зачеплених проектом, до процесу прийняття рішень та надання їм доступу до механізмів вирішення скарг, як описано далі у цьому стандарті»* (§23, розділ 6, том I Довідника).
- 3.2.5 У пункті 16 Особи, зачеплені проектом, (ОЗП) визначаються як *«усі особи, на яких вплинуло вимушене переселення, включаючи усіх членів сім'ї (жінок, чоловіків, дівчат та хлопців, включаючи кілька поколінь у випадку великих сімей); власник та працівники підприємства; представники етнічних меншин; орендарі; власники землі та здольники; неофіційні мешканці (тобто особи, які не мають формальних прав власності); власники звичаєвих прав на землю; неофіційні підприємці та їхні працівники/асистенти. Відповідні ОЗП можуть бути присутні у будь-якій з наступних ситуацій: (i) особи, які мають формальні законні права на землю/будівлю, яку вони займають; (ii) особи, які не мають формальних законних прав на землю, але мають право претендувати на землю, що визнається або може бути визнане згідно із національним законодавством (наприклад, у порядку спадковості, традиційного володіння землею); (iii) особи, що залежать від відповідної землі як від засобу для існування, що забезпечується доступом до природних ресурсів; (iv) особи, які не мають*

⁹ Версія 2013 року доступна у друкованому вигляді. Оновлена версія за жовтень 2018 року доступна на сторінці http://www.eib.org/attachments/strategies/environmental_and_social_practices_handbook_en.pdf

¹⁰ Пункти 3 та 4, розділ 6, том I Довідника.

визнаного законного права або права претендувати на землю або будівлю, яку вони займають; та/або (v) економічно переміщені особи, які стикаються зі втратою активів або доступу до них. Важливо відзначити, що ОЗП не є сім'ями або лише головами сімей, і переселення по-різному вплине на різних осіб. Наприклад, слід у належний спосіб дотримуватися та враховувати гендерну динаміку протягом усього процесу.» (розділ 6, том I Довідника). Крім того, у пункті 33 зазначається, що «будь-яка особа, що зазнала негативного впливу проекту, має право на компенсацію, відновлення засобів до існування та/або іншу допомогу щодо переселення» (розділ 6, том I Довідника).

- 3.2.6 Довідник посилається на стандарт 6 як на особливо актуальний, коли «(а) існують виявлені розбіжності між національними стандартами та практикою у сфері придбання землі, позбавлення прав власності на землю та компенсації та цим стандартом; (б) відомчі обов'язки щодо переселення є спільними для кількох різних урядових та неурядових органів, задіяних у процесі; та (в) існує ризик зниження розміру потрібної компенсації».¹¹
- 3.2.7 Стандарт 7 має на меті попередити, звести до мінімуму або в інший спосіб пом'якшити та усунути можливі шкідливі наслідки дій ЄІБ для вразливих категорій населення, а також забезпечити їм належну користь від таких дій. «У контексті дій ЄІБ вразливими вважаються особи та/або групи осіб, які мають вищий ризик нездатності передбачення, подолання ризиків, протистояння ним та відновлення від ризиків та/або негативного впливу, пов'язаних з проектом. Вразливі особи або групи населення можуть включати жінок, дітей, людей похилого віку, малозабезпечених осіб, етнічні, релігійні, культурні чи мовні меншини, а також корінне населення» (§1 та §4, розділ 7, том I Довідника).
- 3.2.8 Оскільки переселення часто є складним процесом, вкрай важливо проводити консультації з усіма залученими особами та спільнотами. «Усі відповідні зацікавлені особи повинні мати можливість брати поінформовану участь у плануванні переселення для того, щоб зменшити негативні наслідки проекту та забезпечити стабільність потенційних переваг переселення. Консультавання триватиме відповідно до стандарту 10 про залучення зацікавлених осіб і протягом здійснення процесу переселення і нагляду за ним». Крім того, «важливо проводити розширені консультації в межах кожного домогосподарства, якщо сім'я велика, для ефективного пом'якшення конфліктів» (§50 та §52, розділ 6, том I Довідника). Відповідно до стандарту 10, «там, де спільноти зазнають або можуть зазнати негативних наслідків, спричинених проектом, ініціатор має проводити змістовні консультації, надаючи сторонам, зачепленим проектом, можливість сформулювати та висловити свої погляди на пов'язані з проектом ризики, вплив і заходи зі зменшення негативного впливу, а також брати участь у спільному процесі вирішення піднятих проблем в межах проекту» (§35, розділ 10, том I Довідника).
- 3.2.9 Стандарти 6 та 10 стосуються зобов'язання Замовника створити та підтримувати незалежний і безкоштовний механізм розгляду скарг на рівні проекту. Вони визначають основні характеристики такого механізму, спрямованого на своєчасне виявлення та усунення небажаних або непередбачених наслідків та інших проблем, що виникають внаслідок реалізації проекту.

3.3 **Національне законодавство та стандарти**

3.3.1 Національне законодавство та стандарти, які стосуються випадку, що розглядається:

- Конституція України (з поправками 1996 року);

¹¹ Пункт 22, розділ 6, том I Довідника.

- Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» (№1559-VI, 2009);
- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (№2658-III, 2001);
- Цивільний кодекс України (№435-IV, 2003);
- Житловий кодекс України (№5464-X, 1983);
- Кодекс адміністративного судочинства України (№2747-IV, 2005 з подальшими поправками);
- Сімейний кодекс України (№2947-III, 2002);
- Земельний кодекс України (2001);
- Закон України «Про оцінку земель» (1378-IV, з поправками, внесеними Законом №959-VI, 2009);
- Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» (Постанова Кабінету міністрів України №1440 від 10 вересня 2003 р.);
- Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна» (Постанова Кабінету міністрів України №1442 від 28 жовтня 2004 р.); та
- Постанова Кабінету міністрів України «Про спрощення порядку надання населенню субсидій для відшкодування витрат на оплату житлово-комунальних послуг, придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива» (від 21 жовтня 1995 р. №. 848).

3.4 **Фінансова угода**

- 3.4.1 Фінансова угода між ЄІБ та України визначає обов'язок України забезпечити реалізацію Проекту Ініціатором із дотриманням «Екологічних і соціальних стандартів», зокрема застосування ПЕСЗ та ПДП. Вона також передбачає, що «Позичальник зобов'язаний через Харківську міську раду забезпечити щоб Ініціатор: ...» забезпечив достатність та відповідність персоналу ГРП, включаючи експертів з екологічних та соціальних питань, необхідного для реалізації ПЕСЗ та ПДП.¹²
- 3.4.2 Крім того, у фінансовій угоді викладаються умови вибірки. Початкові умови вибірки за позикою включають подання (i) копії ПЕСЗ та (ii) копії ПДП (Харківська міська рада зазначена як відповідальний орган стосовно надання обох документів), а також підтвердження того, що ГРП для Проекту була створена, її штатний розклад та технічне завдання прийнятні та задовільні для Банку, та вона включає, зокрема, експертів з екологічних і соціальних питань для реалізації ПЕСЗ та ПДП (при цьому відповідальним органом є Ініціатор).¹³
- 3.4.3 Далі викладено умови вибірки за позикою для усіх траншів: (i) підтвердження того, що ГРП і Консультант з реалізації Проекту наявні та виконують свої обов'язки на основі технічного завдання, яке є задовільним для Банку; (ii) документ, який пояснює в задовільній для Банку мірі по кожній частині ПЕСЗ, які заходи Ініціатор вже виконав з реалізації ПЕСЗ, і які подальші заходи заплановані; та (iii) документ, який пояснює в задовільній для Банку мірі по кожній частині ПДП, які заходи Ініціатор вже виконав з реалізації ПДП, і які подальші заходи заплановані (відповідальний орган для усіх трьох умов – Ініціатор)).¹⁴ Проміжні та кінцеві оцінки виконання ПДП також включені до списку інформації з Проекту, що має надсилатися Банку.^{15 16}

¹² Стаття 6.5 (е) та (g) фінансової угоди, підписаної 11 грудня 2017 р.

¹³ Додаток В, В.1, (j), (k) та (m) фінансової угоди.

¹⁴ Додаток В, В.2, (m), (n) та (o) фінансової угоди.

¹⁵ Додаток А, А.2, 2, фінансової угоди.

¹⁶ Поки що не було здійснено жодної вибірки. Вибірка у сумі 10 мільйонів євро запланована на березень 2020 року.

4. **ДОСЛІДЖЕННЯ ВРС ЄІБ**

- 4.1 6 лютого, 5 березня ат 3 травня 2019 року ВРС ЄІБ підтвердив отримання скарг та повідомив Скаржників, що він проводить розгляд їхніх справ, а також сповістив їх про дату, в яку вони можуть очікувати отримання офіційної відповіді.
- 4.2 ВРС ЄІБ видав Звіт щодо початкової оцінки (ЗПО), що був складений у травні 2019 р. На підставі свого ЗПО та згідно з §2.4.4 Процедур МРС Групи ЄІБ, у серпні 2019 року ВРС ЄІБ залучив сторонніх експертів¹⁷ для отримання підтримки з поглибленої оцінки заяв щодо недостатньої грошової компенсації.
- 4.3 Під час свого дослідження ВРС ЄІБ провів перевірку документації та інформації, пов'язаної з Проектом, та документів, наданих Скаржниками, службами Банку та отриманими з відкритих джерел, а також вивчив відповідну нормативно-правову базу. ВРС ЄІБ спілкувався по телефону та обмінювався електронними листами з усіма Скаржниками та службами. Крім того, персонал ВРС ЄІБ разом зі сторонніми експертами прибув до Харкова з місією у вересні 2019 року для того, щоб поспілкуватися зі Скаржниками та іншими зацікавленими особами (включаючи міську раду, Ініціатора, оціночну компанію та консультанта з моніторингу виконання ПДП). Після збору та аналізу додаткової інформації та подальшого спілкування зі Скаржниками та службами після подорожі ВРС ЄІБ завершив складання свого Звіту про висновки. Цей Звіт про висновки має на меті представити результати вивчення заявлених проблем, пов'язаних з компенсацією.

Ключові результати та рекомендації Звіту щодо початкової оцінки ВРС ЄІБ¹⁸

- 4.4 Заяви Скаржників можуть бути охарактеризовані як такі, що входять до трьох основних груп проблем, які стосуються: (i) недостатньої грошової компенсації та відмови в наданні компенсації та допомоги; (ii) наявності ефективного МРС; та (iii) залучення зацікавлених осіб, зокрема, вагомого залучення та належного консультування ОЗП щодо переселення. У ЗПО ВРС ЄІБ вже містяться висновки, що стосуються двох останніх груп проблем. У ньому підкреслюється необхідність у здійсненні службами постійного методологічного керівництва по відношенню до міської ради/Ініціатора, зокрема, у зв'язку з процесом отримання та вирішення проблем та скарг, що піднімаються ОЗП, у спілкуванні, консультуванні із ОЗП та їх залученні до процесу прийняття рішень, а також до здійснення нагляду за процесом переселення.
- 4.5 ВРС ЄІБ опублікував висновки щодо заяв про відмову в наданні компенсації та допомоги Скаржника №4. ВРС ЄІБ виявив, що Скаржник №4 є особою, яка зазнала негативного впливу проекту, й тому *«має право на компенсацію, відновлення засобів до існування та/або іншу допомогу щодо переселення»* згідно зі стандартом 6. Крім того, ВРС ЄІБ вирішив, що стандарт 7 (який вимагає від Ініціатора вжити відповідних заходів і надати необхідну допомогу вразливим категоріям населення) найімовірніше стосується цього випадку. ВРС ЄІБ порекомендував Банку безпосередньо керувати діями Ініціатора/міської ради у якнайшвидшому вирішенні ситуації Скаржника №4 у відповідності до стандартів 6 та 7 ЄІБ.
- 4.6 Стосовно заяв щодо недостатньої компенсації (Скаржники №1, 2, 3 та 5) початкова оцінка виявила деякі невідповідності, пов'язані з компенсацією. Необхідно докладніше

¹⁷ Ця команда складалася з іноземного експерта з соціальних питань та адвоката-співвітчизника.

¹⁸ Англомова версія ЗПО доступна за посиланням: <https://www.eib.org/attachments/complaints/sg-e-2019-01-kharkiv-metro-extension-project-iar-eng-13-05-20191.pdf>

Версія ЗПО, перекладена на українську, доступна за посиланням: <https://www.eib.org/attachments/complaints/sg-e-2019-01-kharkiv-metro-extension-project-iar-ukr-13-05-2019.pdf>

роз'яснити деякі аспекти методу(ів) оцінки та його (їх) застосування в окремих випадках, що розглядаються. ВРС ЄІБ запропонував залучити сторонніх фахівців для підтримки ВРС ЄІБ у проведенні ним поглибленої оцінки проблем, пов'язаних з компенсацією.

5. РЕЗУЛЬТАТИ

5.1 *Процес підготовки та виконання ПДП*

Стан виконання ПДП

- 5.1.1 ПДП готувався протягом 2016-2017 рр., був завершений у квітні 2017 р. та затверджений міською радою у червні 2017 р. Рішення №1034/18 «Про викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних/юридичних осіб, для суспільних потреб» з метою будівництва метрополітену за Проектом було прийняте Харківською міською радою на 18-й сесії 21 лютого 2018 р. Це рішення включає додаток зі списком, що містить 88 земельних ділянок та іншого майна, розташованого на них, що належить фізичним або юридичним особам, які підлягають викупу для суспільних потреб. Цей список включає зачеплене майно Скаржників. Згідно з цим Рішенням міська рада повідомила власників майна, зачепленого Проектом.¹⁹ Їх попросили повідомити міську раду про їхню згоду розпочати «переговори» або відмову від них. Загалом згода була надана 138 зі 144 зачеплених власників.
- 5.1.2 Згідно з ПДП міська рада доручила оцінку зачепленого майна двом компаніям. На підставі звітів з оцінки міська рада затвердила суми компенсації, які далі були запропоновані власникам майна, зачепленим Проектом. Після прийняття Рішення №1034/18 21 лютого 2018 р. міська рада провела 318 офіційних зустрічей для «переговорів» з власниками-фізичними особами; на деяких з них були присутні високопоставлені посадові особи, такі як міський голова та/або заступник міського голови. Станом на серпень 2019 року 130 зі 144 зачеплених власників (90%) підписали договір купівлі-продажу з міською радою, що означає їхню згоду на придбання їхньої власності за пропоновану суму компенсації. Станом на січень 2020 р. міська рада також змогла придбати майно ще двох власників після винесення рішення суду. З цих 132 власників, чиє майно вже було придбане, 77% (101) придбали альтернативне майно.²⁰ Триває розгляд судових справ проти 12 власників.²¹ Скаржники №2, 3 та 5 є серед цих 12 власників.²²
- 5.1.3 Взагалі, ВРС ЄІБ хотів би відзначити зусилля міської ради у здійсненні переселення та досягненні позитивних результатів купівлі майна, зачепленого Проектом. ВРС ЄІБ відомо, що міська рада доклала усвідомлених зусиль для забезпечення відповідності процесу національному законодавству та врахування стандартів кредиторів. Аналогічно, ВРС ЄІБ визнає самовідданість та відкритість, виявлені міською радою у пошуку рішення проблем, повідомлених Скаржниками ВРС ЄІБ.

Перевірка певних аспектів процесів підготовки та виконання ПДП з точки зору ЕС стандартів ЄІБ

- 5.1.4 В межах поглибленої оцінки проблем, заявлених у скаргах, ВРС-ЄІБ перевіряв деякі аспекти підготовки та виконання ПДП з точки зору ЕС стандартів ЄІБ. В результаті

¹⁹ Наприклад, Скаржники №1, 2 та 3 отримали таке повідомлення, датоване 23 лютого 2018 р.

²⁰ 24 власники не будуть купувати альтернативне майно, а сім власників шукають альтернативне майно.

²¹ Очікується, що одна з них буде вирішена мирним шляхом. Спочатку міська рада подала позови проти 25 власників, з якими вона не змогла досягти домовленості протягом одного року від дати прийняття Рішення №1034/18 (згідно з пунктом 4 Рішення). Протягом судових процесів 11 з них погодилися та підписали договори купівлі-продажу.

²² Це ґрунтується на інформації, наданій міською радою ВРС ЄІБ під час його місії у вересні 2019 року та службами у січні 2020 року.

перевірки було виявлено деякі напрямки вдосконалення, які вважаються такими, що мають безпосередній зв'язок з проблемами, заявленими у скаргах.

- 5.1.5 Згідно з ЕС стандартами ЄІБ²³ Ініціатор повинен здійснити перепис та базисні соціально-економічні дослідження (БСЕД) з метою встановлення кількості людей, що підлягають переміщенню, впливу на наявність засобів до існування та майна, що підлягає компенсації. Перепис повинен включати інвентаризацію втрат (активів, доступу до ресурсів або послуг і т.ін.), детальні вимірювання та оцінку втрачених активів, та повинен стосуватися усього зачепленого населення.
- 5.1.6 ВРС ЄІБ стикнувся з труднощами при отриманні **чіткої, послідовної та повної картини впливу Проекту з точки зору переселення, особливо загальної кількості ОЗП**. Велику кількість інформації було зібрано на різних етапах підготовки та реалізації проекту за допомогою різних джерел²⁴. Було складено певну кількість документів та таблиць, що є загальнодоступними та/або були надані ВРС ЄІБ.²⁵ Тим не менш, схоже, що дані не були об'єднані в один єдиний документ, включаючи детальні записи про всі ОЗП (приватні домогосподарства: власники та користувачі та члені їхній сімей, а також підприємства: власники та працівники) та втрачені активи. Такий документ дозволив би особам, що реалізують Проект, та ключовим зацікавленим особам отримати чітку та повну картину про права на отримання компенсації та здійснювати належний контроль та оцінку процесу переселення.
- 5.1.7 **Під час процесу переселення недостатньо уваги** було приділено **ОЗП, які є користувачами** та працівниками. Обсяг наданої інформації про хід переселення та статус компенсації/допомоги/відновлення доходів для цих категорій ОЗП обмежений. Міська рада стверджує, що українське законодавство визнає право на отримання компенсації лише тих осіб, які мають формальні законні права та претензії; цим пояснюється спрямованість її зусиль на власників, зачеплених Проектом, під час здійснення процесу переселення.
- 5.1.8 У зв'язку з цим у ПДП підкреслюється розбіжність між національним законодавством та вимогами ЄБРР/ЄІБ, які визначають набагато ширші критерії надання прав (§33 та 34 розділу 6, том I Довідника).²⁶ Нажаль, у ПДП не визначено конкретних заходів з подолання цієї розбіжності та розгляду питань користувачів (окрім орендарів, зареєстрованих у квартирах, що знаходяться в муніципальній власності, які визнаються як єдині «офіційні користувачі»). Запропонований засіб компенсації втрати житла «неофіційним користувачам» викладається так: *«Інтереси та потреби у житлі та допомозі людей, які не мають визнаного законного майнового права, будуть розглядатися у процесі переговорів»*. У ПДП також зазначено, що: *«Замовник надасть допомогу у переїзді, що відповідає потребам кожної групи переміщених осіб, з особливою увагою до потреб малозабезпечених та вразливих осіб»*. Єдине конкретне право неофіційних користувачів, що втрачають житло, передбачене у матриці прав – це

²³ Пункти 30 та 31 розділу 6, том I Довідника.

²⁴ Дані збиралися кілька разів протягом процесу підготовки ПДП: початковий етап БСЕД, що здійснювався вуличними комітетами та районними адміністраціями (Основ'янською та Слобідською) у липні 2016 р.; та подальші дослідження Проектної групи (що включала представників вуличних комітетів, Основ'янської та Слобідської районної адміністрації, Виконавчого комітету міської ради та компанією, що здійснюватиме будівництво метрополітену, націлені на уточнення інформації БСЕД, у січні-лютому 2017 р. за допомогою стандартної анкети, наданої ЄБРР (адаптованої та перекладеною на українську). Збір даних тривав після прийняття Рішення №1034/18 від 21 лютого 2018 р.: міська рада повторно збрала інформацію про соціально-економічні аспекти ПДП з використанням стандартної форми (більшість форм було заповнено у вересні-листопаді 2018 р.).

²⁵ ПДП; Зведений облік даних та результати БСЕД (у файлі excel «RAP Annex 1 SEBS results 20-06-2017 ENG»); Copy of purchased property (назва файлу Excel); складові купівельної ціни кожного об'єкту майна (друковану копію надано ВРС міською радою протягом його подорожі); інформаційний лист із зазначенням стану виконання ПДП.

²⁶ Таблиця аналізу розбіжностей, таблиця 3, сторінки 18 та 22 ПДП (версія 03 від 28 квітня 2017 р.).

надання допомоги у переїзді.²⁷ При цьому визначення подальших конкретних та відповідних заходів було фактично відкладене до часу реалізації ПДП, а точніше – до часу проведення «переговорів» з міською радою. Саме в цій ситуації Скаржник №4 знаходиться в даний момент: вона не є власником, але є особою, що втрачає житло, (яка не підпадає під категорію «офіційних користувачів», визначену у матриці прав) та досі не отримала жодної компенсації або допомоги у переселенні. Лише під час переговорів із власниками зачепленого майна міська рада почала приділяти увагу та розглядати її потреби. У той самий час, грошову компенсацію було виплачено власникам зачепленого майна. Як видно з розділу 5.3, міська рада підтвердила свою готовність до вирішення проблем Скаржника №4. На даний момент її ситуацію ще не було повністю врегульовано.

- 5.1.9 Пункти 67 та 68 розділу 6, том I Довідника, детально описують, які мінімальні дані та види заходів повинен містити ПДП. Він повинен включати, як мінімум, наступну інформацію: визначте усіх людей, що мають бути переміщені, приділяючи особливу увагу вразливим групам населення; проведіть перепис для встановлення кількості осіб, що підлягають переміщенню, домогосподарств, що підпадають під вплив, майна, що підлягає компенсації, та дати завершення терміну подання претензій щодо наявності прав; включіть аналіз застосовного національного законодавства із підкресленням розбіжностей із вимогами ЄІБ; надайте пропозиції з усунення розбіжностей між національним законодавством та вимогами ЄІБ; встановіть критерії надання прав та опишіть права для усіх категорій переміщуваних осіб та видів впливу; включіть оцінку втрачених активів та втраченого доходу та їх компенсації та доведіть відповідність цих показників, наприклад, вони повинні бути принаймні рівними відновній вартості втрачених активів/доходів або бути в мінімальних межах середньої заробітної плати. Важливо, щоб ПДП містив настільки конкретну інформацію, наскільки це можливо, тому що цей документ має на меті забезпечення належного дотримання та захисту прав ОЗП відповідно до ЕС стандартів ЄІБ.
- 5.1.10 На думку ВРС ЄІБ, деякої інформації, яка повинна бути включена до ПДП, не вистачає, та/або деяка така інформація є недостатньо чіткою. Це пояснюється тим, що складання ПДП потрібно було завершити тоді, коли збір усієї відповідної та необхідної інформації ще не було завершено. Наскільки відомо ВРС ЄІБ, ПДП не було доповнено новою інформацією, що стала доступною після його затвердження міською радою. У звіті представлені конкретні приклади відсутньої та/або недостатньо конкретної інформації у ПДП за Проектом, при цьому увагу зосереджено на прикладах, що мають безпосередній зв'язок із заявами:
- Недостатність конкретної та детальної інформації про права на отримання компенсації для певних видів впливу та певних категорій ОЗП: див. §5.1.8 вище та §5.2.5.11, 5.2.6.6 та 5.2.8.4 нижче.
 - Обмежений обсяг інформації про методологію оцінки та процес визначення розміру компенсації (заяви Скаржників в основному стосуються методології та складових компенсації).
- 5.1.11 ВРС ЄІБ відзначає, що розуміння поняття «вразливості» та **визначення вразливих людей або груп було слабким місцем від самого початку**. Це також є відбитком недостатньої участі ОЗП у процесі підготовки ПДП та перед початком процесу переселення, як було зазначено у початковій оцінці ВРС ЄІБ.²⁸

²⁷ Сторінки 18, 19, 20, 27 та 30 ПДП (версія 03 від 28 квітня 2017 р.).

²⁸ <https://www.eib.org/attachments/complaints/sg-e-2019-01-kharkiv-metro-extension-project-iar-eng-13-05-20191.pdf>

- 5.1.12 У ПДП визначено шість осіб (з принаймні 246 зачеплених мешканців) з особливими потребами через вразливість: два інваліди та дві серйозно хворі особи з потребами у фізичній доступності, а також дві матері-одиначки із потребою у доступі до служб турботи про дітей. Щодо Скаржника №4 записи відображають наступну інформацію: офіційно зареєстрована за цією адресою; колишня невістка; пенсіонер; низький рівень доходів; співвласники зачепленого майна не зареєстровані за цією адресою.²⁹ ВРС ЄІБ відзначає, що її конкретну ситуацію не було розглянуто як випадок потенційної вразливості. Згідно з §50 та 52 стандарту 6 ЄІБ, відповідна консультація із ОЗП є вкрай важливою. У пункті 52 зазначається, що *«Важливо проводити розширені консультації в межах кожного домогосподарства, якщо сім'я велика, для ефективного пом'якшення конфліктів»*.
- 5.1.13 Міська рада повідомила ВРС ЄІБ, що окремі зустрічі для проведення *«переговорів»* з власниками та членами їхніх сімей/преставниками допомогли їй дізнатися про певні проблеми та виявлення вразливих осіб. Тим не менше, на той час до завершення процесу *«переговорів»* залишалося менше року. Як повідомляють служби, незважаючи на відсутність критеріїв та систематичної методики виявлення вразливих осіб, міська рада надала переконливі приклади їх виявлення (на основі очевидної вразливості) та підтримки, наданої вразливим особам у процесі переговорів.
- 5.1.14 Проблеми, викладені у розділі вище, взаємопов'язані та також пов'язані з обмеженнями, виявленими ВРС ЄІБ у його ЗПО у зв'язку з його МЗС та залученням зацікавлених осіб³⁰.

5.2 **Заяви щодо недостатньої компенсації Скаржників №1, 2, 3 та 5**

- 5.2.1 Міська рада подала судовий позов проти Скаржників 2, 3 та 5, розгляд якого триває. Суд доручив Харківському науково-дослідному інституту судових експертиз ім. Засл. проф.М. С. Бокаріуса провести експертизу та визначити *«викупну ціну»* майна, що розглядається. Суд забезпечить дотримання національного законодавства. Незрозуміло, чи при визначенні розміру компенсації суд також прийме до уваги обов'язки, викладені у фінансовій угоді між ЄІБ та Україною за Проектом, включаючи обов'язок дотримання ЕС стандартів ЄІБ. Тому ВРС ЄІБ вважає за необхідне здійснити нижчевикладену поглиблену оцінку проблем, заявлених Скаржниками, зокрема у розрізі ЕС стандартів ЄІБ.
- 5.2.2 Загальний огляд методології, застосованої ПП «АС-ТЕРРА» при визначенні загального розміру компенсації
- 5.2.2.1 Процедура визначення *«викупної ціни»* викладена у статті 5 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» (№ VI, 1559, 2009). Згідно з цією статтею, *«Викупна ціна включає вартість земельної ділянки (її частини), житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, з урахуванням збитків, завданих власнику внаслідок викупу земельної ділянки, у тому числі збитків, що будуть завдані власнику у зв'язку з достроковим припиненням його зобов'язань перед третіми особами, зокрема упущена вигода, у повному обсязі. Розмір викупної ціни затверджується рішенням органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, що здійснює викуп земельної ділянки, або встановлюється за рішенням суду»*.
- 5.2.2.2 ПП «АС-ТЕРРА» (далі – «АС-ТЕРРА») – це компанія, якій Харківська міська рада доручила провести оцінку деяких об'єктів майна, зачеплених Проектом; до них входять об'єкти

²⁹ Див. документ в Excel з назвою «RAP Annex 1 SEBS results 20-06-2017 ENG», наданий ВРС службами на запит про перепис та дані соціально-економічного дослідження.

³⁰ <https://www.eib.org/attachments/complaints/sg-e-2019-01-kharkiv-metro-extension-project-iar-eng-13-05-20191.pdf>

майна усіх Скаржників.³¹ Методологія, застосована для визначення «*викупної ціни*» (загального розміру компенсації) описується в окремих звітах з оцінки зачепленого майна, а також в окремому документі щодо житлових будинків (або частин будинків), наданому службам ЄІБ міською радою³².

5.2.2.3 Загальний розмір компенсації, визначений АС-ТЕРРА, складається з оцінної ринкової вартості зачепленого майна із додаванням суми компенсації за вимушене переселення та з урахуванням інфляційних ризиків та певних втрат, понесених власником через викуп його/її майна та купівлю альтернативного майна. Більш конкретно, загальний розмір компенсації складається з наступних елементів:

1. Оцінна вартість майна, заснована на ринкових даних та розрахована із застосуванням підходу порівняння продажів. Важливо звернути увагу на те, що це основа для усіх подальших розрахунків;
2. Застосування коефіцієнту компенсації за вимушене переселення, що складає від 1,25 до 1,84;
3. Застосування коефіцієнту очікуваної інфляції (11,5% вартості, включаючи компенсацію за вимушене переселення);
4. Розрахунок наступних втрат в результаті купівлі альтернативного майна та переїзду:
 - Оплата послуг ріелтора (5% вартості, включаючи компенсацію за вимушене переселення та інфляцію);
 - Державне мито (1% вартості, включаючи компенсацію за вимушене переселення та інфляцію);
 - Збір на обов'язкове державне пенсійне страхування (1% вартості, включаючи компенсацію за вимушене переселення та інфляцію);
 - Оплата послуг нотаріуса (1% вартості, включаючи компенсацію за вимушене переселення та інфляцію);
 - Постійні витрати, що не залежать від суми договору купівлі-продажу майна (478 грн.);
 - Вартість переїзду, що становить щонайменше 2 900 грн. (вона може бути вищою в залежності від загальної площі зачепленого майна).

Розбивка загального розміру компенсації для Скаржників наведена у додатку 1.³³

5.2.3 Загальні спостереження ВРС ЄІБ щодо методології

5.2.3.1 ВРС ЄІБ відзначає, що АС-ТЕРРА чітко зазначає про наявні прогалини та розбіжності у національній нормативно-правовій базі, застосовній до вимушеного переселення, визначення розміру компенсації та оцінки майна. АС-ТЕРРА підкреслює неточність терміну «*викупна ціна*» та проблем, що стосуються визначення суми компенсації у випадку вимушеного відчуження майна для суспільних потреб (надбавка до оціночної ринкової вартості зачепленого майна). Вона чітко зазначає, що вирішення цих питань не входить до компетенції оцінювача, та в умовах відсутності подальших уточнень від замовника (міської ради) оцінювач виражає свою професійну думку з цих питань.

5.2.3.2 Враховуючи розбіжності у національній нормативно-правовій базі та відсутність чітко встановленої методології оцінки для випадків вимушеного переселення³⁴, АС-ТЕРРА повинна була розробити методологію для визначення «*викупної ціни*» зачеплених

³¹ Див. договір про надання послуг з оцінки майна №295 від 21 травня 2018 р. та додаток 1 до нього. А також договір №150 від 13 квітня 2018 р.

³² Назва цього документу, підготовленого АС-ТЕРРА, така: «*Узагальнена методологія розрахунку вартості майна: Житлові будинки (або частини будинків), розташовані на земельних ділянках, що не знаходяться у приватній власності*».

³³ Додаток 1 буде видалено у редакції Звіту про висновки, що публікуватиметься, оскільки він містить персональні дані.

³⁴ Це було підтверджено міською радою протягом подорожі ВРС ЄІБ.

об'єктів майна (при цьому забезпечуючи відповідність такої методології чинному законодавству).

5.2.3.3 Незважаючи на ці складнощі, ВРС ЄІБ здається, що у загальному розмірі компенсації бракує важливих аспектів для визначення справедливої суми компенсації, таких як компенсація за зачеплене житло, компенсація витрат на переїзд, зборів та інших витрат за угодою. На додаток, ВРС ЄІБ хоче наголосити на включенні конкретних елементів, що можуть вважатися належною практикою: (i) застосування коефіцієнту компенсації за вимушене переселення, що відображає примусовий характер договору купівлі-продажу (відчуження майна для суспільних потреб), та (ii) застосування коефіцієнту інфляції, що враховує інфляційні ризики.

5.2.3.4 Незважаючи на це, як викладено нижче (розділи 5.2.4 – 5.2.9), ВРС ЄІБ визначив конкретні проблеми, пов'язані з підходом для визначення вартості певних елементів. Крім того, було визначено, що компенсація деяких складових відсутня у загальному розмірі компенсації або недостатня для Скаржників №2, 3 та 5.

5.2.3.5 Згідно з ЕС стандартами ЄІБ, якщо компенсація у натуральній формі неможлива, потрібно надати відповідну компенсацію. У стандартах також зазначається, що *«Грошова компенсація повинна враховувати повну відновну вартість на основі ринкової вартості, виробничого потенціалу або рівноцінну якість житла, включаючи будь-які адміністративні збори, збори, пов'язані з правом власності, або інші витрати за правовою угодою.»* (§41, розділ 6, том I Довідника). *«Відновна вартість»* – це: *«вартість, визнана як справедлива компенсація за: (i) землю, враховуючи її можливу продуктивність; (ii) будівлі та споруди заснована на поточній ринковій вартості будівельних матеріалів та праці без урахування амортизаційних відрахувань або відрахувань за відновлені будівельні матеріали, та (iii) землі житлової забудови, посіви, дерева та інші товари – на основі їхньої ринкової вартості. Така вартість також повинна враховувати будь-які витрати на переїзд, підключення до комунальних мереж, витрати на сплату податків, що нараховуються на нове житло/повторно створену компанію і т.ін. За відсутності ринку потрібно визначити сурогатну вартість.»* (§17, розділ 6, том I Довідника).

5.2.4 Заявлене заниження ринкової вартості зачепленого майна (Скаржники №1, 2, 3 та 5)³⁵

5.2.4.1 Згідно з ПДП та національним законодавством, Скаржники №2, 3 та 5 замовили альтернативну оцінку свого майна. В усіх випадках оцінка ринкова вартість майна була набагато вищою (на 42% – 64%) за вартість, зазначену у звітах з оцінки АС-ТЕРРА. У таблиці 3 додатку 2 наведено огляд розбіжностей.³⁶

5.2.4.2 Щодо підходу, обраного для оцінки ринкової вартості зачепленого майна, тобто порівняння продажів, розбіжності відсутні. АС-ТЕРРА обґрунтовує використання цього підходу тим, що ринок житлової нерухомості м. Харкова може вважатися активним та відкритим, а інформація про ціни пропозиції нерухомого майна доступна та повна. Звіти про перевірку звітів з оцінку, складених АС-ТЕРРА, підтверджують, що обраний методологічний підхід відповідає вимогам, викладеним у нормативних актах про оцінку майна. Альтернативні звіти про оцінку для Скаржників №2, 3 та 5 не містять аргументів проти порівняльного підходу і також використовують його.

³⁵ Це складова №1 у загальному розмірі компенсації. Див. вище §5.2.2.3

³⁶ Додаток 2 буде видалено у редакції Звіту з висновків, що публікуватиметься, оскільки він містить персональні дані.

- 5.2.4.3 У ПДП зазначається можливість залучення зачепленими особами іншої компанії-оцінювача для проведення оцінки або перевірки звіту з оцінки та участі в «переговорах» в межах процесу придбання землі. Крім того, МЗС, включений до ПЗЗС, передбачає можливість мирного вирішення. Фактично здається, що можливість переговорів відсутня, хоча особисті зустрічі з власниками називаються «зустрічі для проведення переговорів». У випадку незгоди між міською радою та власниками щодо суми пропонуваної компенсації, як у випадку Скаржників №2, 3 та 5, міська рада зобов'язана подати позов до суду. Суд може взяти до уваги альтернативні оцінки, проведення яких було замовлене зачепленими власниками.
- 5.2.4.4 Заяву про заниження ринкової вартості зачепленого майна компанією АС-ТЕРРА важко оцінити. Звіти з оцінки АС-ТЕРРА підлягали перевірці ГО «Всеукраїнська асоціація», Українським товариством оцінювачів та Київським науково-дослідним інститутом судових експертиз Міністерства юстиції України.³⁷ З іншого боку, звіти з альтернативної оцінки для Скаржників №2 та 3 також підлягали перевірці компетентним та сертифікованим оцінювачем.³⁸ Звіти з перевірки звітів з оцінки АС-ТЕРРА, з одного боку, та альтернативні звіти з оцінки, з іншого, дійшли того самого висновку: *«Звіт загалом відповідає вимогам нормативних актів з оцінки майна, але має деякі недоліки, що не вплинули на достовірність результатів оцінки»*.
- 5.2.4.5 За словами експерта, найнятого ВРС ЄІБ, оцінювачі в цілому вважають, що різниця між оцінною ринковою вартістю майна та її реальною ринковою вартістю в межах 15-20% є прийнятною. Однак з таблиці 3 додатку 2 видно, що відхилення між оцінкою АС-ТЕРРА та альтернативного оцінювача в усіх випадках значно більше.
- 5.2.4.6 Спираючись на свою оцінку, ВРС ЄІБ дійшов висновку про наявність свідчень того, що ринкова вартість відповідного майна для Скаржників №2, 3 та 5 була занижена компанією АС-ТЕРРА. Більш детальну інформацію про цю оцінку ВРС ЄІБ див. у додатку 2. Цей висновок є важливим, оскільки оцінка ринкова вартість нерухомості є основою для усіх подальших розрахунків, здійснюваних з метою визначення загальної суми компенсації. ВРС ЄІБ відзначає, що проблема можливого заниження ринкової вартості майна буде вирішуватися у суді.
- 5.2.4.7 Для Скаржника №1 ситуація є відмінною, оскільки він вже підписав договір купівлі-продажу із міською радою, отримав компенсацію та придбав нову квартиру. Незважаючи на це, він заявляє, що сума отриманої ним компенсації недостатня для придбання альтернативного житла такої самої або кращої якості, як і квартира, в якій жили він та його мати. Від наводить різноманітні причини на підтвердження цієї заяви: його нова квартира знаходиться у будинку, що повинен був бути тимчасовою будівлею, вона менша, має нижчі стелі, розташована далі від станції метро (5 км у порівнянні з 3,5 км від його старої квартири) і потребує певного ремонту та поліпшення. За словами Скаржника, він поніс додаткові витрати на ремонт інтер'єру своєї нової квартири, щоб зробити її придатною для проживання. У попередній квартирі він мав дві окремі кімнати та більш відкритий вид з вікна (з його нової квартири відкривається вид на багатоквартирні будинки). Скаржник повідомив міську раду про своє незадоволення новою ситуацією та умовами життя після фізичного переміщення, і міська рада попросила його скласти список робіт з ремонту та поліпшень у його новому домі, які він вважає необхідними. У додатку 3 представлений список речей, запитаних Скаржником №1, та відповідь міської ради на даний момент.³⁹ За словами Скаржника, міська рада почала здійснювати деякі поліпшення, але поки що вони є незадовільними для нього.

³⁷ Перевірка цими двома організаціями була замовлена міською радою.

³⁸ Ця перевірка була замовлена Скаржниками, які замовили альтернативну оцінку свого майна.

³⁹ Додаток 3 буде видалено у редакції Звіту з висновків, що публікуватиметься, оскільки він стосується лише міської ради та Скаржника №1.

- 5.2.4.8 За даними служб Банку, стара квартира Скаржника №1 знаходилася не у дуже доброму стані, а кухня та вбиральня були у дуже поганому стані. Цей будинок також повинен був бути тимчасовою будівлею.
- 5.2.4.9 ВРС ЄІБ не мав можливості відвідати колишню квартиру Скаржника, але відвідав будинок та прилеглу територію. ВРС ЄІБ також відвідав нову квартиру Скаржника. Його спостереження такі: площа нової квартири менша (загальна площа на 6,2 кв.м менша, житлова площа на 1 кв.м менша), нова квартира має дві прохідні кімнати, низькі стелі та була обладнана системою опалення. На території будинку його старої квартири є майданчик, більш зелений та просторий у порівнянні із зоною загального користування між багатоквартирними будинками у районі розташування його нової квартири.
- 5.2.4.10 Окрім спостережень, зазначених вище, та загальних висновків щодо оцінки ринкової вартості зачепленого майна (§5.2.4.6) та відповідності компенсації (розділ 5.2.9), ВРС ЄІБ не може оцінювати, чи має нова квартира, придбана Скаржником, принаймні таку саму якість та цінність, що і його попередня квартира. ВРС ЄІБ відзначає, що аудит з метою оцінки/аудиту виконання ПДП повинен оцінити результати процесу переселення, те, чи були відновлені або покращені умови життя ОЗП після фізичного переміщення, та відповідність стандартам кредиторів. ЄІБ підтвердив, що оцінка конкретної ситуації Скаржника №1 буде проводитися в рамках аудиту з метою оцінки/аудиту виконання ПДП для визначення: (i) чи загальна сума отриманої ним компенсації є справедливою та відповідає повній відновній вартості згідно з ЕС стандартами ЄІБ, та (ii) чи умови життя у його оселі були поліпшені або, принаймні, відновлені, та до якого ступеню.
- 5.2.4.11 Як зазначалося у §5.2.4.7, Скаржник №1 запитав про певну кількість речей, більшість з яких стосуються поліпшень у/на території будівлі, в якому розташована його нова квартира. Запитавши про надання їх списку, міська рада зв'язалася зі Скаржником та продемонструвала бажання вирішити його проблеми. На думку ВРС ЄІБ, це частина процесу забезпечення поліпшення або, принаймні, відновлення умов життя усіх переміщених осіб та надання їм допомоги з цією метою. Тому рекомендується продовжувати цей зв'язок між Скаржником №1 та міською радою. Будь-які поліпшення та ремонт, здійснені у контексті цього зв'язку, повинні враховуватися у вищезазначеній оцінці на пізнішому етапі.
- 5.2.5 Заявлена відсутність оцінки земельної ділянки та компенсації за неї (Скаржники №2 та 3)
- 5.2.5.1 Скаржники № 2 та 3 не володіють земельною ділянкою (на якій розташовані їх житлові будинки) на правах приватної власності. Однак вони заявляють, що їхня сім'я користувалася цією землею протягом останніх 134 років. Скаржники надали ВРС ЄІБ документи на підтвердження своєї заяви, включаючи документи про первинну купівлю земельної ділянки у 1886 р. прадідом Скаржника №2 та матір'ю Скаржника №3 та спадкування нерухомості з того часу.
- 5.2.5.2 За словами Скаржників, вони не приватизували свою землю з практичних та фінансових причин, які були роз'яснені службам ВРС ЄІБ у процесі консультації. За повідомленням служб, Скаржники не могли приватизувати свою землю, оскільки її було відведено для проекту метрополітену ще 30 років тому. У цьому випадку ВРС ЄІБ вважає, що земельна ділянка Скаржників №2 та 3 не була приватизована з об'єктивних причин.
- 5.2.5.3 Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» окремо не передбачає випадок, коли житлова будівля знаходиться у власності фізичних осіб, а земельна ділянка, на якій вона розташована – ні.
- 5.2.5.4 З урахуванням ЕС стандартів ЄІБ (див. §3.2.5 вище), ОЗП – це усі особи, на яких вплинуло вимушене переселення, включаючи неофіційних мешканців (тобто тих, які не мають

формальних прав власності) та власників звичаєвих прав. ОЗП, що мають право на компенсацію, можуть бути ОЗП, які не мають формальних законних прав на землю, але мають права претензії, що визнаються або можуть бути визнані національним законодавством (наприклад, спадкові, традиційні права на землю), та ОЗП, які не мають ані законного права власності, ані права претензії, що визнається або може бути визнане, на землю або будівлю, які вони займають (§16, розділ 6, том I Довідника).

5.2.5.5 У пункті 34 розділу 6 тому I Довідника також зазначається, що *«Особи, які мають формальне право власності на землю, права користування землею, спадкові або традиційні права на землю, а також особи, що займають землю/користуються землею, але не мають формального права власності з об'єктивних причин, мають право на отримання компенсації за землю».*

5.2.5.6 ВРС ЄІБ та служби погоджуються у тому, що, згідно з ЕС стандартами ЄІБ, Скаржники №2 та 3 мають право на отримання компенсації за землю.

5.2.5.7 Інші відповідні положення ЕС стандартів ЄІБ включають §40 та §41: При вилученні землі зачеплені особи повинні отримати компенсацію у формі землі зіставної або кращої якості, розміру та вартості. Грошова компенсація повинна враховувати повну відновну вартість на основі ринкової вартості, виробничого потенціалу або рівноцінну якість житла, включаючи будь-які адміністративні збори, збори, пов'язані з правом власності, або інші витрати за правовою угодою. Крім того, §17 розділу 6 тому I Довідника визначає, що повинно матися на увазі під «відновною вартістю» (див. також §5.2.3.5 вище).

5.2.5.8 Компенсація за зачеплене майно (будинки та земельну ділянку), запропонована Скаржникам – грошова.⁴⁰ Сума компенсації була розрахована на основі методології, розробленої АС-ТЕРРА та представленої вище (див. §5.2.2.2, 5.2.2.3 та 5.2.4.2 вище).⁴¹ Згідно з цією методологією, було застосовано підхід порівняння продажів, який передбачає використання інших об'єктів нерухомості, що пропонуються до продажу, з такими самими характеристиками, для визначення ринкової вартості зачепленого майна (складова №1 у загальному розмірі компенсації). Ця методологія враховувала розмір земельної ділянки, який використовувався як коригувальний коефіцієнт⁴²: ринкова вартість зачепленого майна може бути скоригована або не залежати від відношення загальної площі житлового будинку до площі земельної ділянки, на якій він розташований.

5.2.5.9 Оціночна компанія та міська рада вважають, що необхідність окремої оцінки ринкової вартості земельної ділянки та розміру компенсації за неї відсутня для ОЗП, які не мають законного права власності на земельну ділянку. За їх словами, для цієї категорії ОЗП (які не мають формальних законних прав на землю) земля розглядається як частина процесу оцінки зачепленого майна, що полягає у порівнянні цін продажу аналогічної нерухомості (будинків та прилеглої землі).

5.2.5.10 Служби поділяють цю думку, тобто що земля була врахована при визначенні ринкової вартості зачепленого майна, а тому була компенсована. Після своєї контрольної подорожі служби більше детально дізналися про те, що:

«- Було встановлено, що цей вид будинків зазвичай займає 20% загальної площі землі, звідси й ціна;

- Консультанти розглядали домогосподарства, що продаються, у цьому співвідношенні (20% будинку та 80% землі) та розділили загальну вартість на

⁴⁰ Як зазначалося у ЗПО, компенсацію в натуральній формі запропоновано не було.

⁴¹ Методологія визначення купівельної ціни житлових будинків (або частин будинків), розташованих на земельних ділянках, що не знаходяться у приватній власності.

⁴² В описі методології зазначається, що вона має враховувати, що розмір земельної ділянки є значним фактором, що впливає на вартість майна.

кількість квадратних метрів дому. Таким чином, вартість одного квадратного метра будинку включає вартість землі в описаному відсотковому відношенні».

5.2.5.11 ПДП нараховує «29 домогосподарств [приміщень], які фактично використовують землю без формальних законних майнових прав на цю землю» (із зачеплених 42 приватних будинків та квартир).⁴³ Однак, в ньому не визначаються конкретні заходи визначення наявності права на отримання компенсації за землю для цієї категорії ОЗП.⁴⁴ Є одне твердження стосовно типу Б зачепленого майна: «Якщо власники будинку не мають формальних законних прав на землю, якою вони фактично користуються, будуть розглянуті їх інтереси та потреби у компенсації за втрату фактичного користування зачепленої частини землі».⁴⁵

5.2.5.12 ВРС ЄІБ погоджується з тим, що, згідно з методологією АС-ТЕРРА, в деякому ступені земля була врахована, тому оціночна ринкова вартість зачепленого майна опосередковано включає певну частину вартості садибної землі. ВРС ЄІБ зробив наступні зауваження:

- У конкретному випадку Скаржників №2 та 3 не було здійснено коригування оціночної ринкової вартості зачепленого майна на наявність земельної ділянки. Це сталося тому, що у їх випадку оцінна площа типової земельної ділянки перевищує фактичну площу їхньої частини земельної ділянки.
- Розмір земельної ділянки є не єдиним важливим фактором, що впливає на вартість нерухомості. Її розташування та фактичне використання (особливо у контексті вимушеного переселення) – також важливі фактори, які слід розглянути.
- Як зазначено у додатку 2, може існувати проблема вибору правильних об'єктів порівняння (з урахуванням використання дуже великої кількості об'єктів порівняння (48) компанією АС-ТЕРРА, більшість з яких розташована в інших географічних районах). Це може призвести до заниження ринкової вартості зачепленого майна.
- До власників, що мають офіційне право власності на землю, застосовувалася інша методологія.⁴⁶ За цією методологією ринкова вартість (i) земельної ділянки та (ii) поліпшень земельної ділянки (житлового будинку, зовнішніх будівель, насаджень) визначається окремо, і для обох цих складових використовується підхід порівняння продажів.⁴⁷

5.2.5.13 В перспективі Банку буде потрібно переконатися у тому, що Скаржники №2 та 3 отримали відповідну компенсацію за землю (як частину загальної компенсації, яку ще належить визначити після винесення судового рішення), враховуючи у належний спосіб конкретну ситуацію цих Скаржників, які заявляють, що земля була у користуванні їхньої сім'ї протягом майже 150 років. Взагалі, зважаючи на цілі стандарту 6 ЄІБ, Банк повинен буде забезпечити, щоб (i) за визначену суму компенсації Скаржники №2 та 3 змогли придбати дім із присадибною земельною ділянкою, що є такою самою або кращою з точки зору розміру, якості та вартості, та (ii) за цю суму (та інші міри, за наявності) вони змогли поліпшити або, принаймні, відновити свої колишні засоби до існування та рівень

⁴³ Сторінка 25 ПДП (редакція 03 від 28 квітня 2017 р.). Див. також сторінку 15: 147 зареєстрованих мешканців, включаючи 21 неповнолітню особу, входять до категорії домогосподарств [приміщень] без зареєстрованих майнових прав на землю. Консультант з контролю виконання ПДП доповідає про 26 домогосподарств без зареєстрованих майнових прав на земельні ділянки.

⁴⁴ Матриця прав не включає цю категорію ОЗП, які втратили землю.

⁴⁵ Сторінка 25 ПДП (редакція 03 від 28 квітня 2017 р.).

⁴⁶ Ця методологія визначення грошової компенсації для ОЗП, що є власниками житлових будинків, розташованих на земельних ділянках, якими вони також володіють, була розроблена Інститутом правового консалтингу. Вона складається з (i) методології визначення купівельної ціни земельних ділянок у приватній власності та (ii) методології визначення купівельної ціни житлових будинків із зареєстрованим правом власності на земельну ділянку.

⁴⁷ Щодо застосування підходу порівняння продажів: ця методологія передбачає використання зіставних земельних ділянок для визначення ринкової вартості земельних ділянок та зіставних домогосподарств для визначення ринкової вартості будинків.

життя. За суму компенсації, розраховану АС-ТЕРРА, (якщо розглядати оціночну ринкову ціну + застосування коефіцієнту компенсації за вимушене переселення та коефіцієнту інфляції до ринкової вартості, тобто складові № 1, 2 та 3) здійснення цього Скаржниками №2 та 3 є сумнівним, як викладено у розділі 5.2.9.

5.2.6 Заявлена відсутність оцінки земельної ділянки та компенсації за багаторічні рослини (Скаржники №2 та 3)

5.2.6.1 В Акті проведення інспекції АС-ТЕРРА від 15 травня 2018 р. зафіксовано численні багаторічні рослини на землі Скаржників, список яких надається за видами та із зазначенням їх приблизного віку. Серед них є фруктові дерева. Їхня кількість зазначається не завжди.

5.2.6.2 Крім того, у звітах з оцінки АС-ТЕРРА для Скаржників №2 та 3 чітко зазначається існування багаторічних рослин, однак їх ринкова вартість не оцінюється і тому не входить до загального розміру компенсації. АС-ТЕРРА наводить розпливчасто сформульоване обґрунтування цьому у звітах. Компанія надає подальші пояснення в описі методології, застосованої у розрахунку вартості житлових будівель, розташованих на неприватизованих земельних ділянках. Основною причиною виявляється те, що більшість будинків, що пропонуються до продажу на ринку, мають певну кількість зелених насаджень та фруктових дерев; запитувана власником ціна продажу будинку є остаточною ціною та вже враховує земельні поліпшення. Серед інших наведених причин – складність визначення кількості насаджень та те, що застосування коефіцієнту компенсації за вимушене переселення опосередковано враховує втрату багаторічних рослин.

5.2.6.3 Тому, за словами АС-ТЕРРА, враховуючи використання порівняльного підходу, в якому для оцінки ринкової вартості використовуються об'єкти порівняння (будинки на одну сім'ю, багато з яких, за словами компанії, мають сад), ринкова ціна багаторічних рослин була фактично врахована в рамках процесу оцінки зачепленого житла. Тому потреби у проведенні окремої оцінки багаторічних рослин немає.

5.2.6.4 Хоча це може відповідати дійсності у контексті договорів купівлі-продажу, що мають добровільний характер, на практиці у контексті вимушеного переселення все інакше. По-перше, як зазначено у додатку 2, може існувати проблема вибору правильних об'єктів порівняння (з урахуванням використання дуже великої кількості об'єктів порівняння (48) компанією АС-ТЕРРА). Крім того, звіти з оцінки АС-ТЕРРА не включають конкретні записи про наявність саду та типів рослин для різних аналогів, а також не включають коригування у цьому зв'язку при визначенні ринкової вартості зачепленого майна.

5.2.6.5 По-друге, у статті 5 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» багаторічні рослини окремо та чітко зазначаються у визначенні того, що таке «*викупна ціна*» (див. також §5.2.2.1 вище).

5.2.6.6 Аналогічно, у ПДП чітко зазначається необхідність включення багаторічних рослин як окремої складової загального розміру компенсації. У ньому підтверджується її склад відповідно до національного законодавства: «*Купівельна ціна (компенсація) = земельна ділянка + будинок + інші споруди + багаторічні культури + інші втрати, спричинені придбанням землі*».⁴⁸ Те саме повторюється у розділі 5.3 ПДП у зв'язку з методами оцінки зачеплених споруд, дерев, землі.⁴⁹ Однак ВРС ЄІБ відзначає, що у ПДП бракує

⁴⁸ Сторінки 19 та 20 ПДП (редакція 03 від 28 квітня 2017 р.).

⁴⁹ Сторінки 22 та 23 ПДП (редакція 03 від 28 квітня 2017 р.). Багаторічні рослини згадуються як окремий пункт списку в описі того, що входить до вартості (купівельної ціни) майна.

подробиць з точки зору прав на отримання компенсації та методу оцінки повної відновної вартості багаторічних рослин.

5.2.6.7 І нарешті, ЕС стандарти ЄІБ також чітко визначають необхідність розгляду будь-яких поліпшень землі та те, що дерева, культури та втрачений дохід повинні бути компенсовані (див. визначення «відновної вартості»⁵⁰ у §17 та подальші подробности про справедливий розмір компенсації у §42, розділ 6, том I Довідника).

5.2.6.8 З огляду на вищевикладене, ВРС ЄІБ вважає, що у процесі оцінки вартості та розрахунку компенсації АС-ТЕРРА оцінці вартості та належного розміру компенсації за культури та дерева, розташовані на землі Скаржників №2 та 3, не було приділено достатньо уваги. ВРС ЄІБ вважає, що це суперечить ЕС стандартам ЄІБ.

5.2.6.9 ВРС ЄІБ відзначає обговорення міською радою та службами ЄІБ під час їхньої моніторингової місії у травні 2019 року можливості надання натуральної компенсації Скаржникам за втрату багаторічних рослин. У цьому відношенні ВРС ЄІБ наполягає на потребі гарантувати, що Скаржники №2 та 3 отримають справедливую компенсацію за повною відновною вартістю за втрату культур та дерев у відповідності до ЕС стандартів ЄІБ.

5.2.6.10 Існує достатня хороша практика щодо оцінки та компенсації багаторічних рослин. У ПДП багаторічні рослини зазвичай розглядаються як окремий вид втрати, права на компенсацію за які передбачені у матриці прав. Для розрахунку грошової компенсації можна використовувати різні підходи.

5.2.7 Заявлена відсутність компенсації за моральну шкоду та/або стрес, викликаний вимушеним переселенням (усі Скаржники)⁵¹

5.2.7.1 Судячи з усього, згідно з національним законодавством та правовою теорією, лише суд може прийняти рішення про моральну шкоду та визначити суму компенсації за неї. Необхідна наявність кількох умов: (i) наявність моральної шкоди; (ii) незаконність дій винного; (iii) існування причинно-наслідкового зв'язку між шкодою та правопорушенням винного та (iv) наявність вини останнього у завданні шкоди. Стаття 56 Конституції України також посилається на незаконні рішення, дії або бездіяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, їхніх посадових осіб при здійсненні своїх повноважень. Процес переселення відбувався у відповідності до Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» (№1559-VI, 2009). Скаржникам може бути важко довести незаконність/неправомірність рішень/дій місцевої ради.

5.2.7.2 З іншого боку, ЕС стандарти ЄІБ визнають виклики та складнощі, притаманні вимушеному переселенню. *«Складність переміщення повинна бути у належний спосіб оцінена, а його вплив та засоби пом'якшення – ретельно проаналізовані, сплановані та представлені, оскільки воно може негативно позначитися на економічному та соціальному добробуті зачеплених осіб...»*⁵² Щодо компенсації у §42 розділу 6 тому I Довідника зазначається, що економічно оціночна шкода, включаючи фізичну та психічну шкоду, моральну шкоду та витрати на отримання психологічних та соціальних послуг, також повинна компенсуватися.

⁵⁰ Див. §5.2.3.5 цього Звіту про висновки, в якому описується повна «відновна вартість».

⁵¹ На додаток до зазначеного у таблиці 1, Скаржники підкреслюють свою прив'язаність до власного майна та району розташування, оскільки вони прожили там багато років. Вони заявляють про своє право на компенсацію моральної шкоди та посилаються, зокрема, на статтю 23 Цивільного кодексу України та статтю 56 Конституції України.

⁵² Пункт 2, розділ 6, том I Довідника.

5.2.7.3 У цьому відношенні ВРС ЄІБ перевірів коефіцієнт компенсації за вимушене переселення, застосований до оціночної ринкової вартості зачепленого майна, який є складовою загального розміру компенсації.⁵³ Звіти з оцінки АС-ТЕРРА та опис її методології розрахунку вартості майна включають довге письмове пояснення цього коефіцієнту. Як письмове, так і усне пояснення, надане під час місії ВРС ЄІБ, є не досить зрозумілими. Це ускладнює надання чіткості щодо того, що стосується коефіцієнта компенсації вимушеного переселення. Компанія зробила кілька заяв: він потрібний для того, щоб зробити купівлю альтернативного житла можливою/доступною для ОЗП (що було б неможливим, якщо б компенсація була заснована лише на оцінній ринковій вартості їхнього майна); в інших випадках було зазначено, що він також потрібний для покриття компенсації за моральну шкоду та багаторічні рослини.

5.2.7.4 У розумінні коефіцієнту компенсації за вимушене переселення бракує чіткості та прозорості. Факт мінливості коефіцієнту в залежності від виду квартири або оціночної вартості зачепленого житла (яка, у свою чергу, залежить від її стану) додає плутанини, особливо для ОЗП. Серед скаржників також існує стурбованість тим, що спосіб застосування коефіцієнту не є справедливим. І нарешті, методологія формування цього коефіцієнту є сумнівною.

5.2.7.5 Незважаючи на недостатню зрозумілість опису коефіцієнту компенсації за вимушене переселення, він завершується наступним твердженням: *«Насправді, ринкова база оцінки та вид вартості походять від поняття добровільного продавця, тобто власника, який, по-перше, вже вирішив позбавитися від свого майна та, по-друге, вже приймає рішення про взяття на себе усіх нетипових витрат, заходів, обставин та проблем, що, очевидно, притаманні договору купівлі-продажу майна, особливо нерухомості, та, як результат, отримує суму грошей, що теоретично дорівнює ринковій вартості майна. Під час примусової купівлі майна її власник не мав наміру добровільно його продавати та, відповідно, не брав на себе додаткові зобов'язання у зв'язку з такою купівлею, тому має право претендувати на компенсацію на додаток до ринкової вартості»*.

5.2.7.6 На підставі цього та деяких інших тверджень у письмовому поясненні у ВРС складається враження, що основною метою застосування коефіцієнту компенсації за вимушене переселення є компенсація власникам, зачепленим Проектом, за незручності, спричинені недобровільним характером договору продажу-купівлі нового майна.

5.2.7.7 У цьому випадку ВРС робить наступні зауваження:

- Як зазначалося вище, застосування коефіцієнту компенсації за вимушене переселення може вважатися належною практикою у контексті вимушеного переселення.
- Можна впевнено припустити (хоча це не викладено чітко та прямо в описі), що застосування цього коефіцієнту має на меті покрити компенсацію за стрес, спричинений вимушеним переселенням.
- У цьому випадку, застосування різного коефіцієнту для різних зачеплених власників створює плутанину.

5.2.7.8 Протягом подорожі ВРС ЄІБ АС-ТЕРРА повідомила йому, що причина застосування різного коефіцієнту компенсації за вимушене переселення (від 1,25 до 1584) полягала у врахуванні вразливого стану деяких зачеплених власників. ВРС ЄІБ хотів би відзначити, що цей намір позитивний та відповідає стандартам 6 та 7. Вразливість та потреба у покращенні умов життя ОЗП, звичайно, є ключовими аспектами, які слід розглянути у контексті вимушеного переселення. Незважаючи на це, на думку ВРС ЄІБ, ці аспекти слід

⁵³ Складова №2. Див. §5.2.2.3 вище.

було розглянуто окремо з метою підвищення чіткості та прозорості щодо розміру компенсації.

5.2.8 Заявлена відсутність компенсації за інші втрати, такі як втрата житлових субсидій та інших активів (Скаржники №3 та 5)

5.2.8.1 Заявник №3 висловлює занепокоєність через те, що вона може втратити свої права на житлову субсидію⁵⁴ після купівлі альтернативного житла. Згідно з Постановою про порядок надання житлових субсидій⁵⁵, житлова субсидія не надається, якщо якась з осіб, зареєстрованих у житлових приміщеннях (будинку), якій нараховуються витрати за комунальні послуги, протягом періоду, що складає 12 місяців до застосування субсидії, придбала або в інший законний спосіб отримала право власності на земельну ділянку, квартиру (будинок), будівельні матеріали, інші товари тривалого споживання на суму, що перевищує 50 000 грн.

5.2.8.2 Конкретна ситуація купівлі альтернативного житла з причини вимушеного переселення не розглядається. Тому Скаржнику №3 довелося б подати заяву із відповідною документацією, що підтверджує ці конкретні обставини, до Комісії, яка потім вирішить, чи надавати субсидію. Тому ризик втрати субсидії Скаржником №3 дійсно існує; однак, цей ризик обмежується періодом, що складає 12 місяців.⁵⁶

5.2.8.3 Щодо Скаржника №5: дві будівлі (гараж-бокс та побудований гараж/складське приміщення), що будуть зачеплені в результаті реалізації Проекту, повинні бути відповідно зафіксовані та розглянуті на предмет права на компенсацію (після перевірки їх фактичного використання сім'єю Скаржника).

5.2.8.4 Згідно з ЕС стандартами ЄІБ, облік повинен включати інвентаризацію втрат (активів, доступу до ресурсів або послуг і т.ін.), а також детальні вимірювання та оцінку втрачених активів, та повинен стосуватися усього зачепленого населення.⁵⁷ ВРС ЄІБ не було надано детального переліку втрат, включаючи активи та оцінку для усіх ОЗП (у зведеному вигляді). У ПДП визначено основні види втрат (земля, житло та приміщення компаній/комерційні приміщення). Однак в ньому не вистачає визначення інших видів втрат та відповідних прав на компенсацію за них, наприклад, у випадку багаторічних рослин та нежитлових споруд, таких як огорожа, гаражі та складські приміщення.

5.2.8.5 ВРС ЄІБ робить висновок, що ОЗП також потрібно надати компенсацію та/або допомогу у зв'язку зі втраченими активами або можливостями, відмінними від землі та житла. Згідно з ЕС стандартами ЄІБ (§30, 39 та 42, розділ 6, том I Довідника), види впливу/втрати, зазначені вище для Скаржників №3 та 5, повинні розглядатися у належний спосіб, відповідно оцінюватися та компенсуватися.

5.2.9 Заявлена невідповідність суми компенсації для придбання альтернативного житла (Скаржники №1, 2, 3 та 5)

5.2.9.1 ВРС ЄІБ також вважає важливим розглянути питання того, чи сплачувана/пропонована компенсація (на основі звітів з оцінки АС-ТЕРРА) дозволяє Скаржникам придбати нову нерухомість у такому самому або кращому стані та такої самої або кращої якості. Якщо розглядати лише оціночну ринкову вартість зачепленого майна (складова №1), це не є можливим. Якщо розглядати оціночну ринкову вартість + застосування коефіцієнту

⁵⁴ Це державна допомога малозабезпеченим сім'ям у сплаті ними рахунків за комунальні послуги.

⁵⁵ Затверджено Постановою Кабінету міністрів України №848 від 21 жовтня 1995 р. (зі змінами та доповненнями).

⁵⁶ Цей аналіз ґрунтується на листі-заяві Скаржника №3 до Міністерства соціальної політики України від 5 березня 2019 р. та відповіді цього Міністерства Скаржнику від 10 травня 2019 р.

⁵⁷ Пункт 5.1.5 вище (та §30, розділ 6, том I Довідника).

компенсації за вимушене переселення та коефіцієнт інфляції до оцінної ринкової вартості (складові №1, 2 та 3), результати будуть неоднозначні.

- 5.2.9.2 Що стосується квартир, середня вартість двокімнатної квартири, проданої у квітні 2019 р. складає 28 000 дол. США відповідно до реальних цін продажу (а не цін пропозиції).⁵⁸ Пошук в Інтернет підтверджує ці висновки: ціни пропозиції двокімнатних квартир в цілому коливаються від 27 000 до 36 000 дол. [REDACTED]
- 5.2.9.3 [REDACTED] Якщо ми розглянемо, наприклад, список альтернативних житлових приміщень, запропонованих міською радою Скаржнику №2, ціна на половину (20 з 41) будинків з суміжною стіною/окремих будинків, пропонованих до продажу, складає від 30 000 до 34 500 дол.США; багато з цих будинків є будинками з суміжною стіною (не відокремленими). Ціна на п'ять пропонованих альтернативних житлових приміщень дорівнювала або перевищувала 35 000 дол. США.
- 5.2.9.4 В усіх випадках, якщо включити коефіцієнт компенсації за вимушене переселення до рівняння, виявляється, що суми для компенсації зачепленим власникам примусового характеру угоди продажу (включаючи той факт, що він, вона нестиме додаткові витрати, вживатиме додаткових заходів та матиме додаткові проблеми, які він/вона не хотів/ла брати на себе добровільно) не залишається, або залишається лише обмежена така сума).⁵⁹ Проте, передбачалося, що саме це і буде метою коефіцієнту компенсації за вимушене переселення. Більше подробиць про цей коефіцієнт див. вище у §5.2.7.3-§5.2.7.8.

5.3 Заявлена відмова у наданні компенсації та допомоги Скаржником №4: Перевірка ВРС ЄІБ виконання його рекомендацій, викладених у ЗПО

- 5.3.1 У своєму ЗПО ВРС ЄІБ вже зробив висновок про наявність у Скаржника №4 права на компенсацію згідно зі стандартом 6 (§33, розділ 6, том I Довідника) та можливу застосовність стандарту 7 (див. §4.5 вище). ВРС ЄІБ у своєму ЗПО порекомендував Банку безпосередньо спрямовувати дії Ініціатора/міської ради, націлені на якнайшвидше вирішенні ситуації Скаржника №4 у відповідності до стандартів 6 та 7 ЄІБ. У ЗПО також зазначено, що ВРС ЄІБ буде зв'язуватися зі службами та Скаржником щодо стану виконання цього та⁶⁰, враховуючи терміновість ситуації, очікує, що її буде задовільно вирішено до підготовки цього Звіту про висновки.
- 5.3.2 На даний момент (березень 2020 р.) ВРС ЄІБ відзначає, що ситуація Скаржника №4 досі не була повністю вирішена. Під час подорожі ВРС ЄІБ міська рада підтвердила свою готовність до вирішення проблем Скаржника №4, пов'язаних зі втратою нею житла. Спочатку міська рада намагалася вирішити ситуацію шляхом передачі власниками зачепленого майна частини отриманої ними компенсації Скаржнику №4.⁶¹ Вона заявила, що договір купівлі-продажу з власниками зачепленого майна включає положення про їхній обов'язок забезпечити Скаржника №4 альтернативним житлом.
- 5.3.3 Міська рада показала статтю 5.1 ВРС ЄІБ. Ця стаття сформульована так: «5.1 *Обов'язки «Продавців»:* - повністю звільнити, включаючи осіб, які зареєстровані (або фактично

⁵⁸ Аналіз ринку житлової нерухомості Харкова за результатами квітня 2019 р. з альтернативного звіту з оцінки, підготовленого для Скаржника №3.

⁵⁹ На основі показників, представлених у додатку 1, та інформації, викладеній у пунктах 5.2.9.2 та 5.2.9.3.

⁶⁰ ВРС запитав у служб про стан виконання електронною поштою багато разів (28 та 29 травня, 26 червня, 28 серпня, 13 вересня, 18 та 28 жовтня 2019 р.), а також безпосередньо у міської ради під час своєї подорожі. ВРС також обмінювався численними електронними листами зі Скаржником стосовно стану вирішення її ситуації.

⁶¹ На погляд ВРС ЄІБ, це не могло призвести до задовільного результату для Скаржника, враховуючи її конкретну ситуацію.

мешкають) за адресою майна, відчужувані частини житлових будинків для вільного використання та безперешкодного володіння «Покупцем» до 01.07.2019 після підписання договору;...". У цій статті не згадується конкретний обов'язок продавця перед Скаржником №4 (окрім забезпечення звільнення нею майна).

- 5.3.4 За словами Скаржника, після проведення двох зустрічей безпосередньо після моніторингової місії служб та випуску ЗПО ВРС ЄІБ у травні 2019 року міська рада не зв'язувалася з нею з початку червня до кінця жовтня 2019 р. Протягом цього періоду Скаржник не знала, чи її проблеми будуть вирішуватися, та як.
- 5.3.5 Наприкінці жовтня та у листопаді 2019 року міська рада зробила ще кілька кроків з метою отримання згоди співвласника та Скаржника на початкове запропоноване рішення.⁶² Оскільки вони були безуспішними, міська рада працювала над новим рішенням у кінці листопада/на початку грудня 2019 року. За словами Скаржника, їй було запропоновано варіанти (кімната у гуртожитку або двокімнатна квартира у готелі). Скаржник звикла жити у чотирикімнатному дерев'яному будинку (49,8 кв.м), який вона ділила зі [REDACTED]. Згідно з інформацією, отриманою від служб, міська рада підтвердила пропозицію другого варіанту.
- 5.3.6 Ця пропозиція стосується двокімнатної квартири площею біля 25-27 кв.м. Будівля, в якій розташована ця квартира, знаходиться на балансі комунального підприємства «Харківське ремонтно-будівельне підприємство». Міська рада запропонувала Скаржнику №4 підписати тимчасову угоду з комунальним підприємством, за якою вона зможе користуватися квартирою та сплачувати рахунки за комунальні послуги. За умовами тимчасової угоди Скаржнику не довелося би платити ніякої орендної плати. Ця тимчасова угода врешті призвела б до підписання угоди про проживання у готелі у майбутньому, що потім дозволило би Скаржнику зареєструвати там своє постійне місце проживання. За словами міської ради, квартира знаходиться у нещодавно відремонтованому будинку та має кращий стан, ніж дім, у якому проживала Скаржник. Вона під'єднана до усіх необхідних комунікацій. Вона знаходиться у пішохідній доступності до зупинок громадського транспорту (маршрутних таксі та тролейбусів) та кількох магазинів.
- 5.3.7 Скаржник відмовилася від цієї пропозиції⁶³ з наступних причин: 1) Її головне занепокоєння полягало в тому, що тимчасова угода не надає їй жодних гарантій та не визначає, чи зможе вона залишатися у квартирі без перешкод, і як довго, на яких умовах (після перетворення тимчасової угоди в угоду про проживання), і коли вона зможе зареєструвати її як своє постійне місце проживання; 2) У неї були інші занепокоєння через розташування квартири та доступу до метро і центру міста з використанням інших видів громадського транспорту, що не може бути співставним з квартирою, в якій вона проживала.⁶⁴

5.3.8 ВРС ЄІБ визнає зусилля, зроблені міською радою з метою пошуку рішення для врегулювання втрати житла Скаржником №4. На погляд ВРС ЄІБ, пропозиція міської ради надати Скаржнику №4 альтернативне житло, враховуючи її конкретну ситуацію, є, в принципі, відповідним рішенням. Пропозиція житла у випадку Скаржника №4 відповідає цілям стандарту 6 ЄІБ та заяві, зробленій у ПДП (сторінка 28, пункт 6.2.3).

5.3.9 Кожна особа має право на житло та місце проживання згідно з Конституцією України та Цивільним кодексом України. Аналогічно, ЕС стандарт 6 підтримує просування, дотримання та здійснення права людини на «нормальні житлові умови» (що

⁶² За словами Скаржника, ці зустрічі відбулися 23 жовтня та 14 листопада 2019 року. За інформацією служб, Скаржнику було запропоновано компенсацію у розмірі _____дол. США.

⁶³ Офіційним листом, адресованим міській раді, від 12 грудня 2019 р.

⁶⁴ Деякі причини були прямо зазначені у листі, а деякі були повідомлені Скаржнику ВРС ЄІБ.

застосовується до зачеплених осіб, незалежно від того, чи мають вони законне право власності на своє житло або власність згідно з вітчизняним законодавством – див. §23, розділ 6, том I Довідника) та відповідні умови життя (§4, 23 та 24, розділ 6, том I Довідника). Пункт 43 стандарту 6 передбачає, що: *«У випадку втрати житла, пропонується заміна житла повинна задовольняти критерії відповідного житла, визначені вище»*. Стандарт 6 визначає, що мається на увазі під *«нормальні житлові умови»*: Згідно зі стандартами прав людини, *«нормальні житлові умови»* повинні задовольняти принаймні певні критерії, включаючи гарантоване володіння (тобто гарантія правового захисту мешканців від примусового виселення, переслідування або погроз), наявність основної інфраструктури та послуг, фінансова доступність, фізична доступність, прийнятні умови життя та розташування (§5, розділ 6, том I Довідника). Крім того, стандарт 6 посилається на обов'язок Ініціатора, як мінімум, відновити умови життя осіб, зачеплених Проектом, а в ідеалі – працювати над постійним покращенням їхніх умов життя (§26, розділ 6, том I Довідника).

- 5.3.10 ВРС ЄІБ хотів би відзначити важливість забезпечення Скаржника №4 рівнем безпеки щодо продовження проживання у помешканні, яке їй пропонується, та відповідний правовий захист з цією метою у перспективі. Банку потрібно буде приділити особливу увагу ключовому аспекту *«нормальні житлові умови»* під час його перевірки.
- 5.3.11 І нарешті, ВРС ЄІБ вважає, що Скаржник №4 також має право на допомогу при переїзді. Згідно з ПДП: *«Замовник надасть усім групам допомогу у переїзді, що відповідає потребам кожної групи переміщених осіб, з особливою увагою до потреб малозабезпечених та незахищених осіб»* (сторінка 27, пункт 6.1.4). Згідно з матрицею прав, наведеною у ПДП, усі категорії ОЗП, що втрачають житло, мають право на отримання допомоги при переїзді (сторінка 30, пункт 6.3).

5.4 **Роль Банку**

- 5.4.1 Згідно з Довідником, роль ЄІБ полягає у підтримці обґрунтованих дій, розроблених та структурованих так, щоб відповідати ЕС стандартам та вимогам ЄІБ, а також міжнародній належній практиці. Це передбачає: (i) оцінку діяльності на відповідність ЕС принципам та стандартам ЄІБ; (ii) надання Ініціатору консультацій та – за необхідності – допомоги при розробці заходів з управління ЕС впливом та ризиками діяльності у відповідності до стандартів ЄІБ; (iii) оцінку здатності Ініціатора дотримуватися ЕС вимог, а також здатності відповідних національних органів та відомств дотримуватися ЕС стандартів та надавати технічну підтримку, коли вона потрібна; та (iv) контроль виконання дій у відповідності з ЕС стандартами ЄІБ протягом терміну позики (§8, том II Довідника).
- 5.4.2 **3 точки зору комплексної перевірки в ЕС сфері**, Банк упевнився у виконанні основних соціальних гарантій та завдань. Як зазначалося вище у §2.3, було проведено оцінку екологічного та соціального впливу Проекту. ПЕСЗ, ПДП та ПЗЗС були підготовлені та схвалені міською радою. В межах процесу оцінки Банк вивчив ці документи. Банк надавав зауваження до проекту ПДП протягом його підготовки. Оціночний лист підтверджує, що ПЕСЗ та ПДП було складено згідно зі стандартами Банку.
- 5.4.3 Відповідно до рекомендацій, наданих на етапі оцінки, фінансова угода між ЄІБ та Україною встановлює обов'язок Ініціатора реалізовувати проект у відповідності до *«екологічних та соціальних стандартів»*, зокрема виконувати ПЕСЗ та ПДП та забезпечувати наявність у ГРП персоналу у достатній кількості та належної кваліфікації, включаючи фахівців в екологічній та соціальній сферах. Банк також встановив певні умови вибірки позики, включаючи умови, пов'язані з виконанням ПЕСЗ та ПДП (див. §3.4.2-§3.4.3).

5.4.4 Крім того, важливо відзначити, що деякі документи з комплексної перевірки стосуються зовнішнього контролю виконання ПДП, що вважається належною практикою у контексті переселення. Згідно з Довідником з екологічних та соціальних питань (ДЕСП)⁶⁵, «Буде призначено незалежного консультанта з контролю та оцінки, який буде здійснювати періодичний контроль та повідомляти про виконання ПЕСЗ та ПДП, а також проводити проміжну та кінцеву оцінку виконання ПДП». У тому самому документі зазначається: «Вибірка позик від ЄІБ здійснюється за дотримання наступних умов: (i) виконання ПЕСЗ та ПДП, погоджених з Банком, та (ii) підтвердження того, що до ГРП входять фахівці в екологічній та соціальній сферах для виконання ПЕСЗ та ПДП... Крім того, Банк вимагатиме від Ініціатора регулярно повідомляти про стан виконання ПДП та ПЕСЗ; та Банк надаватиме проміжну та кінцеву оцінку виконання ПДП». Це відповідає §133 тому II Довідника, в якому чітко зазначено, що: «Вимушене переселення або примусове виселення не може здійснюватися до вирішення ініціатором питання про вимушене переселення у спосіб, що відповідає цим стандартам та є задовільним для ЄІБ».

5.4.5 Тому Банк встановив умови щодо ключових заходів забезпечення, щоб мати змогу перевірити, чи Проект реалізовується згідно з ЕС стандартами ЄІБ. ВРС ЄІБ виявив два напрямки, що потребують вдосконалення: 1) забезпечення якості та всебічності ПДП та запит про його оновлення, якщо це необхідно (щодо цього див. результати, викладені у §5.1.4-§5.1.13), та 2) відповідна оцінка та документація здатності установ дотримуватися ЕС норм, особливо здатності відповідальної організації виконувати ПДП.

5.4.6 В межах комплексної перевірки важливо провести відповідну оцінку здатності Ініціатора та установ (включаючи організацію, відповідальну за виконання та контроль виконання ПДП) у належний спосіб вирішувати ЕС проблеми згідно зі стандартами Банку (див. §5.4.1 вище; див. також §90, том II Довідника). У ДЕСП зазначається наступне: «Ініціатор відповідає за нагляд та забезпечення виконання ПЕСЗ та ПДП. Ініціатор має достатню кількість кваліфікованих працівників, багато з яких отримали досвід під час реалізації попереднього проекту розширення метрополітену». Інші ключові відомства, такі як міська рада, яка є органом, відповідальним за виконання та контроль виконання ПДП, не згадуються.

5.4.7 Звіт про план підготовки та реалізації Проекту, наданий службами, не передбачає оцінку здатності установ дотримуватися ЕС стандартів як таку. Однак він включає СВОТ-аналіз (аналіз сильних, слабких сторін, можливостей та ризиків) вже існуючої ГРП, яка має діяти в якості керівного комітету цього Проекту і складається виключно з персоналу міської адміністрації та Ініціатора. СВОТ-аналіз виявив наступні слабкі сторони: недостатня компетентність з ЕС питань, недостатній досвід дотримання вимог ЄБРР, – та таку можливість: можливість вдосконалити ГРП шляхом залучення внутрішнього персоналу або сторонніх консультантів. Консультант рекомендує, щоб ГРП з розширення метрополітену та складових депо мала штатних фахівців в ЕС сфері (можуть бути сторонніми) для нагляду за виконанням ПЕСЗ та ПЗЗС та звітування з нього. У тому самому звіті також рекомендується надання технічної підтримки при здійсненні контролю виконання ПДП.

5.4.8 Служби виконали усі рекомендації, надані у вищезазначеному звіті (див. § 5.4.3 та 5.4.4). За інформацією, отриманою від служб, здатність кожної організації до проведення переселення обговорювалася під час місії з оцінки та конференц-дзвінків (хоча це й не завжди документувалося). На час оцінки Банк не виявив потреби у технічній підтримці міської ради з соціальних аспектів протягом виконання ПДП та у забезпеченні

⁶⁵ <https://www.eib.org/attachments/registers/75572829.pdf>

відповідності процесу переселення ЕС стандартам ЄІБ. Він вважав, що умов забезпечення, визначених фінансовою угодою, було достатньо.

- 5.4.9 Під час подорожі ВРС ЄІБ йому стало зрозуміло, що міська рада доклала максимум зусиль для забезпечення відповідності вимушеного переселення національному законодавству та ПДП, однак могла б скористатися спеціальними знаннями та досвідом у сфері стандартів Банку, а точніше у тому, до чого ці стандарти призводять, та що вони означають на практиці. Міська рада також повідомила, що, незважаючи на результати, досягнуті за короткий період часу, це далось нелегко з огляду на те, що вона не дуже добре орієнтується у здійсненні вимушеного переселення згідно з новою законодавчою базою.
- 5.4.10 ВРС ЄІБ не було надано доказів наявності персоналу, що спеціалізується на соціальних аспектах вимушеного переселення, у місцевій раді, а також доказів наявності фахівців у соціальній сфері у ГРП, як це вимагається кредитною угодою.
- 5.4.11 **З точки зору контролю**, Банк посилив власний контроль за виконанням ПДП після подання скарг. ЄБРР та ЄІБ здійснили спільну моніторингову місію у травні 2019 року, в результаті якої було запропоновано перелік дій та рекомендацій. Служби та міська рада кілька разів спілкувалися у період з травня 2019 року до січня 2020 року стосовно їх виконання.

5.4.12 У перспективі, на думку ВРС, буде вкрай важливо, щоб служби ретельно координували з міською радою усі майбутні заходи/дії, що мають бути виконані, у якомога конкретніший спосіб. Така детальна інформація дозволить як службам ЄІБ, так і ВРС належно оцінити, як вирішуються проблеми, пов'язані з виконанням ПДП, а точніше – проблеми Скаржників, і до якого ступеню вживані заходи відповідають ЕС стандартам ЄІБ.

5.4.13 Як зазначалося вище, ВРС бажає знов нагадати, що, взагалі, залучення стороннього консультанта для контролю виконання ПДП вважається належною практикою, яку було рекомендовано для Проекту на етапі оцінки, і яку було здійснено. Однак у своєму ЗПО ВРС рекомендує критично перевіряти заходи поточного контролю, особливо у відношенні до аудиту з метою оцінки/аудиту завершення виконання ПДП. Це має на меті забезпечити незалежність, якість та всебічність звітування з виконання ПДП на етапі завершення, а також його відповідності ЕС стандартам обох банків.

Примітка: Місцева консалтингова фірма залучена ЄБРР з метою здійснення зовнішнього контролю ПДП – це та сама фірма, що брала участь у процесі підготовки проекту, включаючи складання ПДП. На думку ВРС, це може призвести до конфлікту інтересів та/або ненавмисного упередження у процесі контролю та звітування.

6. ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ

- 6.1 У таблиці 2 представлені висновки та рекомендації ВРС ЄІБ стосовно різних заяв Скаржників, пов'язаних з компенсацією. Як зазначено у розділі про результати, ВРС ЄІБ виявив конкретні проблеми, пов'язані з підходом до визначення ринкової вартості зачепленого майна Скаржників, та дійшов висновку, що компенсація за конкретні втрати/впливи для Скаржників «2, 3 та 5 відсутня або недостатня при визначенні «випусної ціни» (загального розміру компенсації). ВРС ЄІБ робить висновок, що визначення суми компенсації на підставі звітів з оцінки АС-ТЕРРА не відповідає ЕС стандартам ЄІБ у повному обсязі.
- 6.2 ВРС ЄІБ зазначає, що для оцінки примусового переселення планується аудит оцінки/завершення виконання ПДП. На думку ВРС ЄІБ, перелік конкретних дій для вирішення проблем п'яти Скаржників (з урахуванням результатів та висновків ВРС ЄІБ), зазначений у таблиці нижче, може бути складений якомога швидше, а результати їх здійснення можуть зробити внесок у здійснення аудиту оцінки/завершення виконання

ПДП. Іншими словами, не має потреби чекати на його здійснення, щоб вирішити проблеми Скаржників.

- 6.3 Щодо аудиту оцінки/завершення виконання ПДП: ВРС ЄІБ підкреслює важливість незалежного погляду на весь процес переселення та відновлення умов життя, його відповідність ЕС стандартам ЄІБ та будь-яким додатковим вимогам/коригуючим діям, які мають бути виконані. Поки що поглиблений аналіз результатів переселення та надання більш кількісної інформації щодо виконання ПДП відсутні у повідомленнях про хід виконання: аналіз того, чи власники, які придбали альтернативне житло, змогли купити майно такої самої або кращої якості за грошову компенсацію, виплачену за їхнє зачеплене майно (та в яких цінових діапазонах), інформація про їхнє задоволення новою нерухомістю, відсоток власників, які дійсно проживали у зачепленому майні, та відсоток власників, для яких це майно було виключно їхньою власністю та місцем проживання, причини, з яких 29 інших власників (ще) не придбали альтернативне житло, відновлення комерційної діяльності, зачепленої Проектом, та – більш узагальнено – щодо стану відновлення або поліпшення умов життя ОЗП після фізичного переміщення. ВРС ЄІБ радить розглянути ці аспекти при оцінці успішного завершення виконання ПДП і, відповідно, включити цей вид аналізу та інформації до звіту з аудиту оцінки/завершення виконання ПДП.

Таблиця 2 – Висновки та рекомендації ВРС ЄІБ стосовно заяв щодо компенсації

Заяви щодо компенсації	Висновки перевірки ВРС ЄІБ	Рекомендації для служб ЄІБ
Заявлені проблеми, пов'язані з недостатньою грошовою компенсацією (Скаржники № 1, 2, 3 та 5)		
Заявлене заниження ринкової вартості зачепленого майна (Скаржники № 1, 2, 3 та 5)	<p>Є свідчення того, що ринкова вартість зачепленого майна для Скаржників №2, 3 та 5 була занижена компанією АС-ТЕРРА. Цей висновок є важливим, оскільки оціночна ринкова вартість нерухомості (складова №1) є основою для усіх подальших розрахунків, здійснюваних з метою визначення загальної суми компенсації. Більш детально див. у розділі 5.2.4 та додатку 2, в якому доповідається про оцінку ВРС ЄІБ.</p> <p>Примітка: Скаржник №1 вже підписав договір купівлі-продажу з міською радою, отримав запропоновану суму компенсації та придбав нову квартиру. Тому ВРС ЄІБ сфокусувався на обов'язку міської ради переконатися у покращенні його умов життя або, принаймні, їх відновленні до передпроектного рівня після фізичного переміщення та, за необхідності, допомогти йому у цьому.</p>	<p>ВРС ЄІБ рекомендує оперативним службам Банку продовжувати ретельно спостерігати за діяльністю міської ради (у співробітництві з Ініціатором). Банк повинен забезпечити справедливість грошової компенсації (загального розміру компенсації), що надається Скаржникам, та її відповідність повній відновній вартості з урахуванням результатів оцінки ВРС ЄІБ у цьому відношенні та – у більш загальному сенсі – ЄС стандартам ЄІБ, особливо стандарту 6.</p> <p>У рамках нагляду службам рекомендується здійснювати методологічне керівництво діями міської ради та співпрацювати з нею з метою складання переліку конкретних дій, націлених на вирішення проблем Скаржників відповідно до висновків ВРС ЄІБ та – у більш загальному сенсі – ЄС стандартів ЄІБ.</p> <p>ВРС ЄІБ здійснюватиме нагляд протягом наступних 12 місяців від дати видання цього звіту над діями служб, здійснюваними з метою забезпечення справедливої компенсації за повною відновною вартістю згідно з ЄС стандартами ЄІБ.</p>
Заявлена відсутність оцінки земельної ділянки та компенсації за неї (Скаржники №2 та 3)	Згідно з ЄС стандартами ЄІБ, Скаржники №2 та 3 мають право на отримання компенсації за землю. ВРС ЄІБ погоджується з тим, що, згідно з методологією АС-ТЕРРА, в деякому ступені земля була врахована, тому оціночна ринкова вартість зачепленого майна опосередковано включає певну частину вартості садибної землі. ВРС ЄІБ зробив деякі зауваження з цього приводу. Див. розділ 5.2.5, щоб дізнатися більше.	
Заявлена відсутність оцінки земельної ділянки та компенсації за багаторічні рослини (Скаржники №2 та 3)	ВРС ЄІБ виявив, що у процесі оцінки вартості та розрахунку суми компенсації оцінці вартості та належного розміру компенсації за багаторічні культури та дерева, розташовані на землі Скаржників №2 та 3, не було приділено достатньо уваги. Він робить висновок, що це не відповідає ЄС стандартам ЄІБ. Див. розділ 5.2.6, щоб дізнатися більше.	
Заявлена відсутність компенсації за	У ВРС ЄІБ складається враження, що основною метою застосування коефіцієнту компенсації за вимушене	

Заяви щодо компенсації	Висновки перевірки ВРС ЄІБ	Рекомендації для служб ЄІБ
<p>моральну шкоду та/або стрес, викликаний вимушеним переселенням (усі Скаржники)</p>	<p>переселення (складова №2 у загальному розмірі компенсації) є компенсація власникам, зачепленим Проектом, за незручності, спричинені недобровільним характером договору купівлі-продажу нового майна. У цьому випадку можна впевнено припустити, що застосування цього коефіцієнту має на меті покрити компенсацію за стрес, спричинений вимушеним переселенням.</p> <p>На погляд ВРС ЄІБ, застосування коефіцієнту компенсації за вимушене переселення може вважатися належною практикою у контексті вимушеного переселення. Див. розділ 5.2.7, щоб дізнатися більше.</p>	
<p>Заявлена відсутність компенсації за інші втрати, такі як втрата житлових субсидій та інших активів (Скаржники №3 та 5)</p>	<p>Певним видам втрат, включаючи втрату активів та можливостей, окрім землі та житла, не було приділено належної уваги, тому вони підлягають оцінці та компенсації. Це випадок можливої втрати житлової субсидії для Скаржника №3 та вплив на два гаражі для Скаржника №5 (після підтвердження реального використання його сім'єю). Див. розділ 5.2.8, щоб дізнатися більше.</p>	
<p>Заявлена неможливість придбання альтернативного майна за виплачену/пропоновану компенсацію (Скаржники №1, 2, 3 та 5)</p>	<p>Якщо розглядається лише оціночна ринкова вартість зачепленого майна (складова №1), ця сума найвірогідніше буде недостатньою для купівлі альтернативного майна.</p> <p>При розгляді оціночної ринкової вартості та застосування коефіцієнтів компенсації за вимушене переселення та інфляції (складові №1, 2 та 3), результати неоднозначні щодо того, чи можуть Скаржники придбати альтернативне майно принаймні такої самої або кращої якості у порівнянні з їхнім зачепленим майном. В будь-якому випадку, це означало б, що для компенсації зачепленим власникам вимушеного характеру договору купівлі-продажу не залишилося б суми, або залишилася б лише обмежена сума, хоча саме така компенсація і була метою цього коефіцієнту компенсації за вимушене переселення. Див. розділ 5.2.9, щоб дізнатися більше.</p>	

Заяви щодо компенсації	Висновки перевірки ВРС ЄІБ	Рекомендації для служб ЄІБ
<p>Контроль ВРС ЄІБ щодо необхідності вирішити ситуацію Скаржника №4 (заявлена відмова у наданні компенсації та допомоги)</p>	<p>На даний момент (березень 2020 р.) ВРС ЄІБ відзначає, що ситуація Скаржника №4 досі не була повністю вирішена. Див. розділ 5.3, щоб дізнатися більше.</p>	<p>ВРС ЄІБ повторює свою рекомендацію, надану у ЗПО. ВРС ЄІБ вважає, що на цьому етапі існує необхідність якнайшвидшого вирішення ситуації цього Скаржника. Він рекомендує оперативним службам ЄІБ продовжувати тісно співпрацювати з міською радою (разом з Ініціатором) та дійти згоди щодо подальших дій згідно з викладеним вище у §5.3.8 - §5.3.11.</p> <p>ВРС ЄІБ зв'яжеться зі службами та Скаржником для обговорення запропонованого міською радою рішення/варіантів протягом наступних трьох місяців після видання цього звіту. У рамках подальшого контролю ВРС ЄІБ буде приділяти особливу увагу ступеню безпеки та правового захисту, що надається із пропонованим житлом, а також потребі принаймні відновити умови життя Скаржника до рівня, що існував до початку Проекту, згідно зі стандартом 6 ЄІБ.</p>

В результаті поглибленої оцінки ВРС ЄІБ заяв Скаржників, обміну з ними численними повідомленнями та виїзду на місце ВРС ЄІБ отримав всебічне розуміння їхніх конкретних проблем. З метою сприяння виконання його рекомендацій, зазначених вище, ВРС ЄІБ висунув декілька конкретних пропозицій щодо вирішення проблем, заявлених Скаржниками, у відповідності до ЕС стандартів ЄІБ. Ці пропозиції були обговорені зі службами Банку в рамках процесу консультування.

6.4 Що стосується ролі Банку, ВРС ЄІБ висуває наступні пропозиції щодо покращення.

У сфері комплексної перевірки:

- 1) Забезпечення якомога більшої чіткості та всебічності ПДП, а в іншому випадку, та/або якщо потрібна інформація ще не буде доступна на час затвердження проекту, необхідно запросити оновлення ПДП до початку процесу переселення. Крім того, вкрай важливо безпосередньо вирішувати проблеми, пов'язані з розбіжностями між національним законодавством та ЕС стандартами ЄІБ, разом з Ініціатором/місцевими органами влади з самого початку та виявляти дуже конкретні заходи для подолання цих розбіжностей.
- 2) Відповідна оцінка та належне документування здатності установ дотримуватися вимог в ЕС сферах, особливо здатності відповідального органу реалізовувати ПДП. Мобілізація ресурсів технічної підтримки, якщо це необхідно, для надання постійної підтримки відповідному органу/ключовим відомствам з метою забезпечення повної відповідності ЕС стандартам Банку.

У сфері контролю: Посилення активного контролю Банку з початку процесу переселення та забезпечення створення незалежної та ефективної ГРП на рівні проекту на початку переселення.