

## Проект по расширению системы харьковского метрополитена

Жалобы SG/E/2019/01

Механизм подачи жалоб - Механизм подачи жалоб - Механизм подачи жалоб - Механизм подачи жалоб

# ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ ОТЧЕТ

27 апреля 2020 года

(Включает информацию, полученную от служб ЕИБ  
по состоянию на 31-ое марта 2020 г.)

---

## Подготовили

### Отдел Механизма подачи жалоб

Лоренс Левак (Laurence Levaque)  
Сотрудник по работе с жалобами

Омар Эль Саби Ларраньяга (Omar El Sabeel Larrañaga)  
Старший сотрудник по работе с жалобами

Благодарность Альфредо Абаду (Alfredo Abad)  
Бывший заместитель Начальника Отдела

---

Соня Деркум (Sonja Derkum)  
Начальник Отдела  
Механизма подачи жалоб ЕИБ

### Внешнее распространение

Заявители жалоб  
Инициатор проекта  
Харьковский Городской совет

### Внутреннее распространение

Генеральный секретарь ЕИБ  
Генеральный инспектор  
Задействованные службы ЕИБ

## **Механизм подачи жалоб ЕИБ**

Механизм подачи жалоб ЕИБ предоставляет общественности инструмент для альтернативного и превентивного решения споров в случаях, когда, по мнению общественности, Группа ЕИБ поступила некорректно, например, если представитель общественности считает, что ЕИБ совершил акт недобросовестного управления. Пользуясь правом подать жалобу на ЕИБ, любой представитель общественности будет иметь доступ к двухуровневой процедуре. Внутренний уровень включает обращение к отделу Механизма подачи жалоб (ЕИБ-МПЖ), а внешний – к Европейскому омбудсмену (ЕО).

Заявители жалоб, не удовлетворенные результатом рассмотрения обращения в МПЖ ЕИБ или ответом Группы ЕИБ, имеют право подать жалобу на недобросовестное управление ЕИБ Европейскому омбудсмену.

Должность ЕО была введена в соответствии с Маастрихтским договором в 1992 г. в качестве органа ЕС, к которому может обратиться любой гражданин или организация ЕС в целях расследования деятельности любого учреждения или органа ЕС на предмет недобросовестного управления. Недобросовестное управление – это неудовлетворительное или ненадлежащее управление. Оно имеет место, когда Группа ЕИБ бездействует согласно действующим законам и/или установленным политикам, стандартам и процедурам, не соблюдает принципы добросовестного управления либо нарушает права человека. Вот несколько примеров, упомянутых ЕО: непоследовательное управление, несправедливость, дискриминация, злоупотребление властью, непредоставление ответа, отказ предоставить информацию, неоправданная задержка. Недобросовестное управление может также касаться экологического или социального воздействия деятельности Группы ЕИБ, политик, связанных с проектным циклом, и других действующих политик ЕИБ.

Механизм подачи жалоб ЕИБ применяется не только для рассмотрения случаев несоблюдения Группой ЕИБ своих политик и процедур, но и способствует решению проблем, о которых сообщают заявители, связанных, например, с реализацией проектов.

Дополнительную информацию о Механизме подачи жалоб ЕИБ можно получить на нашем сайте: <https://www.eib.org/en/about/accountability/complaints/index.htm>

## ГЛОССАРИЙ

БСЭИ	Базовое социально-экономическое исследование
Гривна (UAH)	Украинская гривна
ГРП	Группа по реализации проекта
ЕБРР	Европейский банк реконструкции и развития
ЕИБ	Европейский инвестиционный банк
ЕС	Европейский Союз
КПХМ	Коммунальное предприятие «Харьковский метрополитен»
ЛЗП	Лицо(а), затронутое(ые) Проектом
МПЖ	Механизм подачи жалоб
МРУЖ	Механизм рассмотрения и удовлетворения жалоб (МРУЖ)
ОПО	Отчет о первоначальной оценке
ПВЗС	План взаимодействия с заинтересованными сторонами
ПДО	План действий по отселению и План по восстановлению источников существования
ПДЭСС	План действий в экологической и социальной сферах
Э/С	Экологические и социальные стандарты
ЭСП	Экологический и социальный протокол

## СОДЕРЖАНИЕ

АНАЛИТИЧЕСКОЕ РЕЗЮМЕ .....	6
1. ЖАЛОБА .....	8
2. СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	10
3. ДЕЙСТВУЮЩАЯ НОРМАТИВНАЯ БАЗА.....	10
4. РАССЛЕДОВАНИЕ ОТДЕЛА МПЖ ЕИБ.....	14
5. ВЫВОДЫ.....	16
6. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ .....	37

## АНАЛИТИЧЕСКОЕ РЕЗЮМЕ

### Жалоба

В январе, феврале и апреле 2019 г. в адрес отдела Механизма подачи жалоб ЕИБ (МПЖ ЕИБ) поступили жалобы от пяти граждан (здесь и далее «Заявители»). Все пять жалоб касаются процесса вынужденного отселения, вызванного строительством дополнительного участка существующей системы метрополитена и соответствующих станций в рамках проекта «Расширение системы харьковского метрополитена» в Украине.

Полученные жалобы Заявителей можно разделить на три основные группы претензий: (i) недостаточность денежной компенсации (Заявители 1, 2, 3 и 5, являющиеся владельцами жилой недвижимости) и заявленное отсутствие компенсации и помощи (Заявитель 4, являющийся пользователем жилой недвижимости), (ii) отсутствие обеспечения эффективного механизма рассмотрения и удовлетворения жалоб (МРУЖ), и (iii) отсутствие привлечения заинтересованных сторон, в частности, отсутствие полноценного взаимодействия и проведения необходимых консультаций с Лицами, затронутыми Проектом (ЛЗП), по вопросам отселения. В своем Отчете о первоначальной оценке (ОПО), выпущенном в мае 2019 г., отдел МПЖ ЕИБ уже сделал выводы по двум последним группам претензий. Настоящий Заключительный отчет посвящен рассмотрению жалоб, касающихся размеров компенсаций.

### Выводы

Что касается методики оценки, было установлено, что в размер совокупного компенсационного пакета были включены важные факторы справедливой компенсации; кроме того, в пакет входят конкретные элементы, которые можно рассматривать в качестве примера надлежащей практики в контексте вынужденного отселения (применение коэффициента компенсации за вынужденное отселение и применение коэффициента инфляции).

Тем не менее, сотрудники МПЖ ЕИБ выявили конкретные проблемы, связанные с определением размера совокупного компенсационного пакета. Во-первых, есть указания на то, что рыночная стоимость затронутого Проектом имущества была занижена оценочной компанией («АС-ТЕРРА») в случае Заявителей 2, 3 и 5. Оценочная рыночная стоимость имущества является основой для всех дальнейших расчетов, проводимых для определения размера совокупного компенсационного пакета.

Кроме того, с учетом экологических и социальных стандартов ЕИБ компенсация за определенные виды потерь/воздействия была признана отсутствующей или недостаточной в размере совокупного компенсационного пакета, рассчитанного компанией «АС-ТЕРРА» в случае Заявителей 2, 3 и 5. Это касается компенсации за утрату многолетних растений, расположенных на земельных участках Заявителей 2 и 3, а также за определенные виды потерь (кроме земли и жилого дома) в случае Заявителей 3 и 5.

В случае Заявителя 1, который уже подписал договор купли-продажи с Городским советом, Городской совет запросил перечень предметов и ремонтных работ, которые Заявитель считает необходимыми для улучшения жилищных условий в новом месте жительства.

После выпуска ОПО в мае 2019 г. отдел МПЖ ЕИБ провел проверку исполнения службами рекомендаций о необходимости скорейшего разрешения ситуации с Заявителем 4. В ходе миссии сотрудников МПЖ ЕИБ Городской совет подтвердил свое обязательство решить проблему Заявителя 4, связанную с утратой ее жилья. На сегодняшний день (март 2020 г.) МПЖ ЕИБ констатирует, что ситуация с Заявителем 4 еще не полностью урегулирована.

В рамках углубленной оценки вопросов, поднятых в жалобах, в обзоре МПЖ ЕИБ были определены некоторые области, требующие улучшения в связи с подготовкой и реализацией Плана действий по отселению и Плана по восстановлению источников существования (ПДО) с

точки зрения экологических и социальных стандартов ЕИБ. К ним относятся: (i) трудности в получении четкой, последовательной и полной картины воздействия Проекта с точки зрения отселения, особенно общего числа ЛЗП; (ii) ограниченное внимание, уделяемое ЛЗП, которые являются пользователями жилой недвижимости, в процессе отселения; (iii) недостаточность конкретной и подробной информации о компенсациях за некоторые виды воздействий для определенных категорий ЛЗП, а также в отношении методики оценки и процесса определения размера компенсационного пакета; а также (iv) выявление уязвимых лиц или групп населения. Считается, что эти области, требующие улучшения, имеют непосредственную связь с утверждениями и проблемами, поднятыми Заявителями.

### **Выводы и рекомендации**

МПЖ ЕИБ приходит к выводу, что определение размера совокупного компенсационного пакета заявителей не полностью соответствует экологическим и социальным стандартам ЕИБ. МПЖ ЕИБ рекомендует Банку продолжать проведение проверочных мероприятий в сотрудничестве с Городским советом (совместно с Промоутером) для обеспечения того, чтобы денежная компенсация (совокупный компенсационный пакет), предоставленная Заявителям, была справедливой и соответствовала полной стоимости восстановления. Рекомендуется, чтобы соответствующие службы и Горсовет (а также Промоутер) совместно подготовили перечень конкретных действий по решению проблем Заявителей, которые учитывают выводы сотрудников МПЖ ЕИБ, представленные в настоящем Заключительном отчете, а также требования экологических и социальных стандартов ЕИБ в целом. Отдел МПЖ ЕИБ высказал конкретные предложения в этом отношении, которые обсуждались внутри организации в процессе консультаций со службами. МПЖ ЕИБ будет отслеживать работу служб и Заявителей в течение 12 месяцев с момента выпуска настоящего отчета.

В отношении Заявителя 4 отдел МПЖ ЕИБ рекомендует службам продолжить тесную работу с Городским советом (в сотрудничестве с Промоутером) и договориться о дальнейших действиях, принимая во внимание обеспокоенность Заявителя по поводу уровня безопасности и правовой защиты, обеспечиваемых в связи с предложением Городского совета по предоставлению альтернативного жилья, а также необходимость восстановления уровня жизни Заявителя по крайней мере до уровня, имевшего место до начала реализации Проекта. МПЖ ЕИБ проследит за работой служб и удовлетворенностью Заявителя 4 в отношении предлагаемого решения в течение трех месяцев со дня публикации настоящего отчета.

Наконец, отдел МПЖ ЕИБ высказал несколько предложений по обеспечению улучшений. Важно, чтобы ПДО был как можно более четким и полным, особенно в том, что касается определения различных видов воздействий и различных категорий ЛЗП, а также при определении размеров компенсационных выплат и методики оценки. Если этого не произойдет и/или на момент утверждения Проекта часть необходимой информации будет недоступна, необходимо запросить обновление ПДО до начала процесса отселения. Потенциальные проблемы должны быть с самого начала представлены Промоутеру/местным органам власти. Должен быть адекватно оценен и задокументирован потенциал организации, ответственной за осуществление отселения в соответствии со стандартами ЕИБ (а не только потенциал Промоутера); при необходимости следует мобилизовать ресурсы технической помощи в области социального развития. Обеспечение подробных руководящих указаний и усиленный мониторинг со стороны Банка крайне важны в период до начала и на протяжении всего процесса отселения, особенно при отсутствии технической помощи.

## ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ ОТЧЕТ

### Заявители жалоб:

Дата получения жалоб отделом МПЖ ЕИБ: 23 января 2019 г., 29 января 2019 г., 20 февраля 2019 г., 15 апреля 2019 г.

Запрошена ли конфиденциальность: Нет

Предмет жалобы: Недостаточная компенсация или ее отсутствие

## 1. ЖАЛОБА

1.1 В январе, феврале и апреле 2019 г. в адрес отдела Механизма подачи жалоб ЕИБ (МПЖ ЕИБ) поступили жалобы от пяти граждан (здесь и далее «Заявители»), которые были зарегистрированы за номером SG/E/2019/01. Все пять жалоб касаются процесса вынужденного отселения, вызванного строительством дополнительного участка существующей системы метрополитена и соответствующих станций в рамках проекта «Расширение системы харьковского метрополитена» в Украине (здесь и далее «Проект»). Заявления в основном касаются недостаточности размера полученной/предложенной денежной компенсации (Заявители 1, 2, 3 и 5) и отсутствия компенсации (Заявитель 4). Заявители 1, 2, 3 и 5 являются владельцами жилой недвижимости, а Заявитель 4 – пользователем. Содержание всех жалоб изложено ниже в Таблице 1.<sup>1</sup> Все пять Заявителей отказались от права на конфиденциальность в отношении своих жалоб.

*Таблица 1 Заявления*

Жалобы Заявителей касаются недостаточности/отсутствия компенсаций, а также эффективности механизма рассмотрения и удовлетворения жалоб и привлечения заинтересованных сторон. Ниже перечислены основные претензии:

- 1) Четыре из пяти Заявителей, которые являются владельцами жилой недвижимости, ставят под сомнение **достаточность компенсации**, выплаченной/предложенной им. Заявители утверждают, что за выплаченную/предложенную компенсацию они **не могут приобрести альтернативное жилье равного или лучшего качества**.
- 2) В частности, Заявители 2 и 3 утверждают, что **предложенная компенсация не учитывает текущую рыночную стоимость** равноценного имущества. Они также утверждают, что (i) **стоимость земельного участка**; (ii) **стоимость расположенных на нем многолетних растений**; и (iii) **другие убытки**, в том числе утрата **права на жилищную субсидию** и утрата **урожая с деревьев**, ежегодно приносящих плоды, **не были оценены и включены** в предлагаемый компенсационный пакет. Заявитель 5 утверждает, что оценка не учитывала многочисленные факторы, и ссылается на оценку другого специалиста, согласно которой размер компенсации должен быть выше на 40%. В ходе миссии сотрудников МПЖ ЕИБ Заявитель 5 поделился информацией об **имуществе, которое не рассматривалось** в качестве подлежащего

<sup>1</sup> Содержание заявлений основано на информации, содержащейся в письменных жалобах, а также на информации, предоставленной Заявителями по электронной почте и во время телефонных переговоров с представителями МПЖ ЕИБ, а также в ходе миссии МПЖ ЕИБ в сентябре 2019 г. Некоторые из указанных заявлений уже получили оценку на этапе первоначальной оценки, а результаты были представлены в первоначальном оценочном отчете отдела МПЖ ЕИБ, который доступен в сети Интернет. Обзор основных выводов и рекомендаций в отношении этих заявлений приводится в §4.4 и 4.5 настоящего отчета.

- компенсации и/или не учитывалось в ходе переговорного процесса (один боксовый гараж и другой гараж/складское помещение, которыми пользовалась семья);
- 3) Заявители 2 и 3 ставят под сомнение **независимость и объективность частной компании «АС-ТЕРРА»**, с которой был подписан договор на проведение оценки. В частности, они отмечают, что компания не имела юридического основания для проведения оценки в то время, когда оценщики проверяли состав имущества (проверка состоялась 15 мая 2018 г., а Договор № 295 об оказании услуг по оценке имущества был заключен 21 мая 2018 г.).
  - 4) Все Заявители утверждают, что испытывают стресс, вызванный процессом вынужденного отселения, причем не только они сами, но и другие члены их домохозяйства, например их престарелые родители. Заявитель 1 в подробностях рассказал о **стрессе**, вызванном (косвенными) угрозами судебного разбирательства и выселения, а также физическим перемещением (особенно для его пожилой матери, которая проживает с ним и должна привыкнуть к новой квартире и району после 18 лет проживания в их квартире). Тот же Заявитель говорил о других (связанных) проблемах: i) **отсутствии помощи** со стороны Городского совета; ii) **игнорировании его звонков на «горячую линию»**; iii) **отсутствии информации, дезинформации и плохой коммуникации**. Он требует компенсацию за **моральный ущерб** в сумме 100 000 гривен, которая, по его словам, не была учтена в общем размере компенсации. Аналогичным образом Заявитель 5 ссылается на отсутствие реального диалога, угрозы судебного разбирательства и принудительного выселения;
  - 5) Заявители 1, 2 и 3 указывают на **возможную коррупцию**;
  - 6) Все четыре Заявителя **выражают желание** получить **адекватную компенсацию**. Заявители 2 и 3 просят провести аудит **отчета об оценке** компании «АС-ТЕРРА» и **в случае необходимости обеспечить повторную оценку**;
  - 7) Заявитель 4 (которая является пользователем жилой недвижимости) жалуется на то, что **не получила никакой компенсации и/или помощи от Городского совета**. В Городском совете ей сообщили, что у нее нет никаких прав. Более 40 лет она проживает в квартире своего [ ] (которые являются совладельцами и получили денежную компенсацию от города). Имея небольшую пенсию, она не может позволить себе снять или купить другое жилье, и ей некуда пойти. Она заявляет свое право на получение **нормальных жилищных условий, а также на материальную или денежную компенсацию** со стороны Городского совета. Она жалуется на **отсутствие информации и консультаций** о процессе отселения.
  - 8) Кроме того, Заявители говорят о **(возможных) отрицательных последствиях недостаточной и отсутствующей компенсации**: Заявитель 1 утверждает, что его **жилищные условия и условия жизни** в результате отселения ухудшились (включая тот факт, что его новая квартира меньше по размеру, и что ему пришлось взять кредит на ее ремонт, поскольку компенсация была недостаточной, что ухудшило его и без того слабое финансовое положение); Заявитель 4 утверждает, что **если она не сможет зарегистрироваться на новом месте** (она поняла, что ей придется покинуть дом, однако у нее нет другого места для проживания на долгосрочной/постоянной основе), это может оказать **влияние на ее права и льготы**.
  - 9) Заявители 2, 3 и 4 направили письмо мэру со своими жалобами до подачи жалобы в МПЖ ЕИБ. Четыре заявителя сообщили МПЖ ЕИБ, что им **неизвестно о механизме рассмотрения и удовлетворения жалоб, созданном на уровне Проекта**.

- 1.2 Заявители 1, 2 и 3 направили аналогичную первоначальную жалобу в Европейский банк реконструкции и развития (ЕБРР), который занимается ими на оперативном уровне.
- 1.3 В соответствии со статьей 4.3.7 Политики Группы ЕИБ в отношении Механизма подачи жалоб, отдел МПЖ ЕИБ не может рассматривать утверждения о запрещенном поведении (в данном случае о возможной коррупции); они были переданы компетентным службам ЕИБ.

## 2. **СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

- 2.1 Банк предоставляет кредит в размере 160 млн евро для финансирования проекта расширения системы Харьковского метрополитена, который включает в себя финансирование следующих компонентов:
- строительство 3,5 км участка существующей «Зеленой» линии метрополитена в южной части города Харькова, включая строительство двух новых станций («Державинской» и «Одесской»);
  - строительство нового вагонного депо для «Зеленой» линии метрополитена; и
  - закупка 85 новых единиц подвижного состава для «Зеленой» линии метрополитена.
- 2.2 Заемщиком по кредиту Банка выступает Украина. Коммунальное предприятие «Харьковский метрополитен» (здесь и далее «Промоутер») реализует Проект при финансовой поддержке Заемщика и поддержке Харьковского Городского совета. Проект софинансируется ЕБРР.
- 2.3 Строительство и эксплуатация расширения «Зеленой» линии метрополитена предполагает вынужденное отселение. В рамках подготовки Проекта завершена Оценка воздействия на окружающую среду и социальную сферу (ОВОС). Подготовлены следующие документы: Отчет об экологическом и социальном анализе<sup>2</sup>, План действий в экологической и социальной сферах (здесь и далее «ПДЭСС»)³, План действий по отселению и План по восстановлению источников существования (здесь и далее «ПДО»)⁴ и План взаимодействия с заинтересованными сторонами (здесь и далее «ПВЗС»)⁵. ПДЭСС, ПДО и ПВЗС были утверждены Городским советом в июне 2017 г. ПДО, ПВЗС и Краткое содержание отчета<sup>6</sup> доступны на веб-сайте ЕИБ.

## 3. **ДЕЙСТВУЮЩАЯ НОРМАТИВНАЯ БАЗА**

### 3.1 ***Мандат отдела МПЖ ЕИБ***

- 3.1.1 Политика и процедуры отдела МПЖ ЕИБ<sup>7</sup>, утвержденные в ноябре 2018 г., применяются к жалобам на заявленные факты ненадлежащего управления, поданным против Группы ЕИБ (статья 1.1 Политики Группы ЕИБ в отношении Механизма подачи и удовлетворения жалоб; здесь и далее «Политика»). Жалобы могут касаться любых заявленных фактов ненадлежащего управления, допущенных Группой ЕИБ в ее решениях, действиях и/или бездействии (статья 4.3.1 Политики). Понятие ненадлежащего управления включает несоблюдение Группой ЕИБ прав человека, действующего законодательства или принципов надлежащего управления. Ненадлежащее управление может также относиться к экологическим или социальным последствиям деятельности Группы ЕИБ, а также к политике, связанной с проектным циклом, и другим применимым политикам Группы ЕИБ (статьи 3.2 и 3.3 Политики).
- 3.1.2 В связи с рассмотрением допускаемых жалоб и в соответствии со Статьей 6.1.1 Политики, отдел МПЖ ЕИБ ведет сбор и анализ имеющейся информации по предмету жалобы, а также принимает меры для решения проблем, в отношении которых были поданы жалобы, в сотрудничестве с внутренними и внешними заинтересованными сторонами.

<sup>2</sup> Редакция 2 от 18-го августа 2017 г. <https://www.eib.org/attachments/registers/77797384.pdf>

<sup>3</sup> Редакция 2 от 24-го апреля 2017 г.

<sup>4</sup> Редакция 3 от 28-го апреля 2017 г. <https://www.eib.org/attachments/registers/77663332.pdf>

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

<sup>6</sup> От 7-го июля 2017 г. <https://www.eib.org/attachments/registers/76892801.pdf>

<sup>7</sup> <https://www.eib.org/en/infocentre/publications/all/complaints-mechanism-policy.htm>;  
[https://www.eib.org/attachments/consultations/eib\\_complaints\\_mech\\_procedures\\_en.pdf](https://www.eib.org/attachments/consultations/eib_complaints_mech_procedures_en.pdf)

Он также проводит соответствующие расследования с целью оценки того, соответствует ли Группа ЕИБ требованиям действующей нормативной базы, в том числе требованиям ее собственной политики, процедур и стандартов. МПЖ ЕИБ не зависит от операционной деятельности в целях обеспечения рассмотрения каждой жалобы с применением самых высоких стандартов объективности при обеспечении защиты интересов всех внутренних и внешних заинтересованных сторон Группы ЕИБ (статьи 2.2 и 5.1.4 Политики). МПЖ ЕИБ оказывает поддержку Группе ЕИБ, предоставляя консультации о возможных улучшениях в осуществлении ее деятельности для достижения общей цели надлежащего управления (статья 5.1.9 Политики).

### 3.2 **Экологические и социальные стандарты ЕИБ**

- 3.2.1 Заявление ЕИБ об экологических и социальных принципах и стандартах (2009 г.)<sup>8</sup> требует, чтобы финансируемые проекты были приемлемыми с экологической и социальной точки зрения (§1). В соответствии с §2: *«Промоутеры несут ответственность за подготовку, реализацию и эксплуатацию проектов, финансируемых Банком; они также несут ответственность за выполнение требований Банка, в частности за соблюдение требований законодательства. Банк оказывает содействие промоутеру в выполнении этих обязанностей».*
- 3.2.2 Руководство ЕИБ по экологическим и социальным вопросам (редакция 2013 г.)<sup>9</sup> (далее, «Руководство») требует, чтобы все операции соответствовали национальному законодательству и нормативно-правовым актам, а также любым обязательствам и стандартам в соответствующих международных конвенциях и многосторонних соглашениях, стороной которых является принимающая страна. Проекты за пределами ЕС также будут подлежать проведению Оценки воздействия на окружающую среду и социальную сферу (ОВОС), если, помимо прочего, они могут нарушать права человека. Для проектов, которые предполагают софинансирование, надлежащее внедрение экологической и социальной политики софинансирующих организаций может оказаться достаточным для соответствия стандартам ЕИБ; однако это не отменяет обязанности ЕИБ по проведению собственной экологической и социальной экспертизы, и любые несоответствия между ЕИБ и другими кредиторами должны быть должным образом учтены (§7-12, Глава 1, Том I Руководства).
- 3.2.3 Экологические и социальные стандарты ЕИБ (Е/С), имеющие отношение к данной жалобе – стандарты 6, 7 и 10. Цели Стандарта 6 по вынужденному отселению, помимо прочего, заключаются в следующем: *«Уважать право отдельных лиц, групп и общин на нормальные жилищные условия и надлежащий уровень жизни, а также другие права, которые могут быть затронуты отселением; обеспечить, чтобы меры по отселению разрабатывались и осуществлялись на основе информированных и конструктивных консультаций с лицами, затронутыми проектом, и их участия на протяжении всего процесса отселения; и уделять особое внимание уязвимым группам, включая женщин и меньшинства, которые могут нуждаться в специальной помощи и чье участие следует активно поощрять».* «Отселение» определяется как *«процесс оказания перемещенным лицам помощи в замене их жилья, активов, средств к существованию, земли, доступа к ресурсам и услугам и в улучшении или, по крайней мере, восстановлении социально-экономических и культурных условий их проживания до уровней, имевших место до начала реализации проекта».*<sup>10</sup>
- 3.2.4 Стандарт 6 применяется к *«затронутым лицам, группам и общинам, подвергшимся вынужденному отселению, а также к принимающим общинам в местах отселения».*

<sup>8</sup> [http://www.eib.org/attachments/strategies/eib\\_statement\\_esps\\_en.pdf](http://www.eib.org/attachments/strategies/eib_statement_esps_en.pdf)

<sup>9</sup> Редакция 2013 г. имеется в печатном виде. Пересмотренная редакция от октября 2018 г. доступна на интернет-странице по адресу: [http://www.eib.org/attachments/strategies/environmental\\_and\\_social\\_practices\\_handbook\\_en.pdf](http://www.eib.org/attachments/strategies/environmental_and_social_practices_handbook_en.pdf)

<sup>10</sup> Параграфы 3 и 4, Глава 6, Том I Руководства.

*Он применяется ко всем таким лицам вне зависимости от того, имеют ли они законное право собственности на свое жилище или имущество в соответствии с национальным законодательством или нет. Для обеспечения соблюдения указанного права на практике должны быть предусмотрены определенные процедурные гарантии, в том числе вовлечение затронутых лиц в процессы принятия решений и доступ к механизмам рассмотрения и удовлетворения жалоб, как это далее описано в настоящем стандарте» (§23, Глава 6, Том I Руководства).*

- 3.2.5 Параграф 16 определяет ЛЗП как «*всех лиц, подвергшихся воздействию вынужденного отселения, включая всех членов домохозяйства (женщин, мужчин, девочек, мальчиков, в том числе несколько поколений в случае расширенных домохозяйств); владельца и работников предприятия; членов группы этнических меньшинств; арендаторов; землевладельцев и издольщиков; неформальных поселенцев (т.е. не имеющих формальных прав); обладателей традиционных прав на землю; неформальных предпринимателей и их сотрудников/помощников. Правомочные ЛЗП могут находиться в любой из следующих ситуаций: (i) иметь официальные юридические права на землю/строение, которое они занимают; (ii) не иметь официальных юридических прав на землю, но иметь притязания на землю, которые признаются или могут быть признаны в соответствии с национальным законодательством (например, земли предков, традиционные земли); (iii) зависеть от земли, затронутой Проектом, в плане получения средств к существованию в связи с наличием традиционного доступа к природным ресурсам; (iv) не иметь никаких признаваемых юридических прав или притязаний на землю или строение, которое они занимают; и/или (v) являться экономически перемещенными лицами, которые сталкиваются с утратой активов или доступа к активам. Важно отметить, что ЛЗП не являются домохозяйствами или просто главами домохозяйств, и различные лица будут по-разному затронуты отселением. Например, необходимо должным образом рассматривать и учитывать гендерную динамику на протяжении всего процесса».* (Глава 6, Том I Руководства). В Параграфе 33 далее говорится, что «любое лицо, подвергшееся отрицательному воздействию проекта, имеет право на компенсацию, восстановление средств к существованию и/или другую помощь в рамках отселения» (Глава 6, Том I Руководства).
- 3.2.6 Руководство называет Стандарт 6 особо актуальным в тех случаях, когда «(a) имеют место выявленные несоответствия между национальными стандартами и практикой приобретения земли, экспроприации и компенсации и настоящим Стандартом; (b) институциональные обязанности, связанные с отселением, имеют комплексный характер вследствие того, что в процесс вовлечено несколько различных правительственных или неправительственных организаций; и (c) существует риск недооценки масштабов требуемого отселения».<sup>11</sup>
- 3.2.7 Цель Стандарта 7 - избежать или минимизировать или иным образом ослабить или устранить потенциальные негативные последствия деятельности ЕИБ для отдельных лиц и групп, обеспечивая при этом, чтобы эти группы населения должным образом извлекали пользу из этой деятельности. «В контексте операций ЕИБ уязвимыми считаются лица и/или группы лиц, которые подвергаются повышенному риску оказаться неспособными предвидеть, справляться, сопротивляться и оправиться от связанных с проектом рисков и/или неблагоприятных последствий. К уязвимым лицам или группам могут относиться женщины, дети, престарелые, бедные, этнические, религиозные, культурные или языковые меньшинства или группы коренного населения» (§1 и §4, Глава 7, Том I Руководства).

---

<sup>11</sup> Параграф 22, Глава 6, Том I Руководства.

3.2.8 Поскольку отселение зачастую является сложным процессом, решающее значение имеют консультации со всеми лицами и сообществами, вовлеченными в процесс отселения. *«Всем соответствующим заинтересованным сторонам должна быть предоставлена возможность осознанного участия в планировании процесса отселения с целью обеспечения надлежащего смягчения отрицательного воздействия проекта и устойчивых потенциальных выгод от отселения. Консультации будут продолжены в соответствии со Стандартом 10 по взаимодействию с заинтересованными сторонами, а также в ходе реализации и мониторинга процесса отселения».* Кроме того, *«в случае расширенных семей решающее значение для эффективного разрешения конфликтных ситуаций имеет проведение всесторонних консультаций в рамках каждого домашнего хозяйства»* (§50 и §52, Глава 6, Том I Руководства). *В соответствии со стандартом 10, «в тех случаях, когда общины подвергаются или могут подвергнуться отрицательному воздействию проекта, промоутер проводит конструктивные консультации таким образом, чтобы предоставить затронутым сторонам возможность выразить свое мнение о рисках, воздействии и мерах по смягчению последствий проекта, а также сотрудничать с проектом при реагировании и рассмотрении поднятых вопросов»* (§35, Глава 10, Том I Руководства).

3.2.9 Стандарты 6 и 10 относятся к обязанности Промоутера создавать и поддерживать на проектном уровне независимый и свободный механизм рассмотрения и удовлетворения жалоб. В них изложены основные характеристики такого механизма, который нацелен на своевременное выявление и устранение нежелательных или непредвиденных видов воздействия и других проблем, возникающих при реализации проекта.

### 3.3 **Национальное законодательство и стандарты**

3.3.1 К национальному законодательству и стандартам, имеющим отношение к рассматриваемому делу, относятся:

- Конституция Украины (1996 г. с поправками);
- Закон Украины «Об отчуждении земельных участков, других размещенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в частной собственности, для общественных потребностей или по мотивам общественной необходимости» (№ 1559-VI, 2009 г.);
- Закон Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине» (№ 2658-III, 2001 г.);
- Гражданский кодекс Украины (№ 435-IV, 2003 г.);
- Жилищный кодекс Украины (№ 5464-X, 1983 г.);
- Административно-процессуальный кодекс Украины (№ 2747-IV, 2005 г. с последующими изменениями и дополнениями);
- Семейный кодекс Украины (№ 2947-III, 2002 г.);
- Земельный кодекс Украины (2001 г.);
- Закон Украины «Об оценке земель» (1378-IV, с изменениями, внесенными Законом № 959-VI, 2009 г.);
- Национальный стандарт № 1 «Общие принципы оценки имущества и имущественных прав» (Постановление Кабинета Министров Украины от 10 сентября 2003 г. № 1440);
- Национальный стандарт № 2 «Оценка недвижимого имущества» (Постановление Кабинета Министров Украины от 28 октября 2004 г. № 1442); и
- Постановление Кабинета Министров Украины «Об упрощении порядка предоставления населению субсидий для возмещения расходов на оплату

*жилищно-коммунальных услуг, приобретение сжиженного газа, твердого и жидкого печного бытового топлива» (от 21 октября 1995 г. № 848).*

### 3.4 **Договор о финансировании**

- 3.4.1 Договор о финансировании между ЕИБ и Украиной устанавливает обязательство Украины гарантировать, что Промоутер реализует Проект в соответствии с «*Экологическими и социальными стандартами*», и, в частности, в соответствии с ПДЭСС и ПДО. В нем также указано, что «*Заемщик через Харьковский Городской совет гарантирует, что Промоутер: ...*» обеспечивает, чтобы Группа по реализации проекта (ГРП) располагала достаточным количеством квалифицированного персонала, в том числе экспертов по экологическим и социальным проблемам, необходимых для реализации ПДЭСС и ПДО.<sup>12</sup>
- 3.4.2 Кроме того, в Договоре о финансировании описаны условия предоставления средств. Условия первого предоставления кредита включают представление (i) копии ПДЭСС и (ii) копии ПДО (в отношении обоих документов в качестве ответственного лица указан Харьковский Городской совет), а также подтверждение создания ГРП, персонал и полномочия которой достаточны и удовлетворительны для Банка, включая, помимо прочего, экспертов по экологическим и социальным вопросам для реализации ПДЭСС и ПДО (в качестве ответственного лица указан Промоутер).<sup>13</sup>
- 3.4.3 Ниже изложены условия предоставления кредита для всех траншей: (i) наличие подтверждения того, что ГРП и Консультант по реализации проекта действуют в соответствии с техническим заданием, приемлемым и удовлетворительным для Банка; (ii) наличие документа, разъясняющего по каждому разделу ПДЭСС в той степени, в которой это удовлетворяет Банк, какие меры были предприняты Промоутером в целях реализации ПДЭСС, и какие дальнейшие меры планируется принять; (iii) наличие документа, разъясняющего по каждому разделу ПДО в той степени, в которой это удовлетворяет Банк, какие меры были предприняты Промоутером в целях реализации ПДО и какие дальнейшие меры планируется принять (по всем трем условиям Промоутер указан в качестве ответственного лица).<sup>14</sup> Среднесрочная и итоговая оценки реализации ПДО являются пунктами, обязательными для включения в перечень информации о Проекте, направляемой в Банк.<sup>15 16</sup>

## 4. **РАССЛЕДОВАНИЕ ОТДЕЛА МПЖ ЕИБ**

- 4.1 6 февраля, 5 марта и 3 мая 2019 г. МПЖ ЕИБ подтвердил получение жалоб и проинформировал Заявителей о том, что он проводит рассмотрение их дел, и уведомил их о дате, к которой они могут ожидать официального ответа.
- 4.2 Отдел МПЖ ЕИБ опубликовал Отчет о первоначальной оценке (ОПО), который был окончательно доработан в мае 2019 г. На основании ОПО и в соответствии с §2.4.4 Процедур МПЖ Группы ЕИБ, в августе 2019 г. МПЖ ЕИБ привлек внешних экспертов<sup>17</sup> для получения поддержки при проведении углубленной оценки заявлений, касающихся достаточности денежной компенсации.

<sup>12</sup> Статья 6.5, пп. (е) и (г) Договора о финансировании от 11 декабря 2017 г.

<sup>13</sup> Приложения В, В.1, (j), (k) и (m) Договора о финансировании.

<sup>14</sup> Приложение В, В.2, (m), (n) и (o) Договора о финансировании.

<sup>15</sup> Приложение А, А.2, 2 Договора о финансировании.

<sup>16</sup> Необходимо обратить внимание, что до сих пор не произведено никаких выплат. На март 2020 г. запланировано выделение 10 млн евро.

<sup>17</sup> В группу вошли международный эксперт по социальным вопросам и национальный юрист.

- 4.3 В ходе расследования отдел МПЖ ЕИБ провел кабинетный анализ документации по Проекту, информации и документов, полученных у Заявителей, служб Банка и документов общего пользования, а также соответствующей нормативной базы. Сотрудники МПЖ ЕИБ провели телефонные звонки и осуществили обмен электронными письмами со всеми Заявителями и службами. Кроме того, в сентябре 2019 г. сотрудники МПЖ ЕИБ вместе с приглашенными экспертами посетили Харьков с миссией, чтобы пообщаться с Заявителями и другими заинтересованными сторонами (в том числе с Горсоветом, Промоутером, оценочной компанией и консультантом по мониторингу ПДО). После сбора и анализа дополнительной информации, а также дальнейшего общения с Заявителями и службами по окончании миссии, МПЖ ЕИБ завершил работу над Заключительным отчетом. Настоящий Заключительный отчет обращает особое внимание на представление выводов в отношении заявленных проблем, связанных с размером компенсации.

**Основные выводы и рекомендации Отчета о первоначальной оценке отдела МПЖ ЕИБ<sup>18</sup>**

- 4.4 Полученные жалобы Заявителей можно разделить на три основные группы претензий: (i) недостаточность денежной компенсации и заявленное отсутствие компенсации и помощи, (ii) отсутствие эффективного МРУЖ, и (iii) отсутствие привлечения заинтересованных сторон, в частности, полноценное взаимодействие и проведение необходимых консультаций с ЛЗП по вопросам отселения. Отдел МПЖ ЕИБ уже сделал выводы по двум последним группам претензий. Он подчеркнул необходимость предоставления Городскому совету/Промоутеру соответствующими службами непрерывного технического руководства, в частности в отношении процесса получения жалоб ЛЗП и разрешения их проблем, а также коммуникации, консультаций и участия ЛЗП в принятии решений относительно процесса отселения и его мониторинге.
- 4.5 Отдел МПЖ ЕИБ сделал выводы в отношении заявленного исключения Заявителя 4 из процесса получения компенсации и помощи. МПЖ ЕИБ установил, что Заявитель 4 – это лицо, на которое Проект повлиял отрицательно, и будучи таковым, оно *«имеет право на компенсацию, восстановление средств к существованию и/или иную помощь при отселении»* в соответствии со Стандартом 6. Кроме того, по мнению МПЖ ЕИБ, в случае этого заявителя, скорее всего, применим Стандарт 7 (который требует от Промоутера принятия соответствующих мер и оказания помощи, которая может оказаться необходимой для уязвимых лиц). МПЖ ЕИБ рекомендовал Банку содействовать Промоутеру/Городскому совету в скорейшем урегулировании ситуации с Заявителем 4 в соответствии со Стандартами 6 и 7 ЕИБ.
- 4.6 Что касается утверждений о недостаточности компенсации (Заявители 1, 2, 3 и 5), в ходе первоначальной оценки были выявлены определенные недочеты, связанные с размерами компенсацией. Оценка указывает на необходимость дальнейшего прояснения некоторых аспектов, связанных с методом(ами) оценки, и того, как они применялись в конкретных случаях. МПЖ ЕИБ предложил привлечь внешних экспертов для оказания поддержки МПЖ ЕИБ при углубленной оценке вопросов, связанных с компенсациями.

<sup>18</sup> Версия ОПО на английском языке доступна по интернет-адресу: <https://www.eib.org/attachments/complaints/sg-e-2019-01-kharkiv-metro-extension-project-iar-eng-13-05-20191.pdf>  
Перевод ОПО на украинский язык доступен по интернет-адресу: <https://www.eib.org/attachments/complaints/sg-e-2019-01-kharkiv-metro-extension-project-iar-ukr-13-05-2019.pdf>

## 5. **ВЫВОДЫ**

### 5.1 ***Процесс подготовки и реализации ПДО***

#### Ход реализации ПДО

- 5.1.1 ПДО был подготовлен в 2016-2017 гг., доработан в апреле 2017 г. и утвержден Городским советом в июне 2017 г. Решение № 1034/18 «О выкупе земельных участков, другого расположенного на них недвижимого имущества, находящегося в собственности физических и юридических лиц, для общественных нужд» с целью строительства метрополитена по Проекту было утверждено Харьковским Городским советом в ходе 18-й сессии 21 февраля 2018 г. Решение включает в себя Приложение с перечнем из 88 земельных участков и другого расположенного на них недвижимого имущества, принадлежащего физическим или юридическим лицам, которые планируется выкупить для общественных нужд. В перечень включены и затронутые объекты собственности Заявителей. В соответствии с Решением, Городской совет уведомил владельцев объектов, затронутых Проектом.<sup>19</sup> Их просили проинформировать Городской совет о своем согласии или отказе вступить в «переговоры». В общей сложности 138 из 144 затронутых владельцев дали свое согласие.
- 5.1.2 В соответствии с ПДО Городской совет поручил двум компаниям провести оценку объектов, затронутых Проектом. На основании отчетов об оценке Городской совет утвердил размеры компенсационных пакетов, которые затем были предложены владельцам недвижимости, затронутой Проектом. С момента принятия Решения № 1034/18 от 21 февраля 2018 г. Городской совет провел 318 официальных «переговоров» с отдельными собственниками, в некоторых из которых приняли участие высокопоставленные должностные лица, в том числе мэр и/или заместитель мэра. По состоянию на август 2019 г. 130 из 144 затронутых владельцев (90%) подписали с Городским советом договор купли-продажи, означающий согласие с приобретением своего имущества за предложенную сумму компенсации. По состоянию на январь 2020 г. Городской совет смог приобрести имущество еще двух владельцев на основании решения суда. Из 132 собственников, имущество которых уже было приобретено, 77% (101) приобрели альтернативную собственность.<sup>20</sup> В отношении 12 владельцев идут судебные дела.<sup>21</sup> Заявители 2, 3 и 5 среди этих 12 владельцев.<sup>22</sup>
- 5.1.3 В целом МПЖ ЕИБ хотел бы отметить усилия, предпринятые Городским советом по реализации отселения, и достижение хороших результатов в отношении выкупа собственности, затронутой Проектом. МПЖ ЕИБ признает, что Городской совет приложил сознательные усилия для обеспечения соответствия процесса национальному законодательству и учета стандартов кредиторов. Аналогичным образом МПЖ ЕИБ высоко оценивает заинтересованность и открытость, проявленную Городским советом в целях поиска решений проблем, за разрешением которых Заявители обратились в отдел МПЖ ЕИБ.

<sup>19</sup> Например, Заявители 1, 2 и 3 получили такое уведомление, датированное 23 февраля 2018 г.

<sup>20</sup> 24 владельца не планируют приобретать альтернативную недвижимость, и 7 владельцев ведут поиск альтернативной недвижимости.

<sup>21</sup> Ожидается, что один из споров будет разрешен на основе взаимной договоренности. Первоначально Городской совет подал в суд иски против 25 собственников, с которыми в течение года со дня принятия решения № 1034/18 (в соответствии с пунктом 4 решения) не удалось достичь соглашения. В ходе судебного разбирательства 11 собственников дали свое согласие и подписали договоры купли-продажи.

<sup>22</sup> Данные получены из отчетов, предоставленных отделу МПЖ ЕИБ Городским советом в ходе миссии сотрудников МПЖ ЕИБ в сентябре 2019 г., а также отчетов служб, полученных в январе 2020 г.

Анализ некоторых аспектов процессов подготовки и реализации ПДО с учетом экологических и социальных стандартов ЕИБ

- 5.1.4 В рамках углубленной оценки проблем, отраженных в жалобах, отдел МПЖ ЕИБ проанализировал некоторые аспекты подготовки и реализации ПДО с точки зрения экологических и социальных стандартов ЕИБ. В ходе обзора были выявлены некоторые области для улучшений, которые, как считается, напрямую связаны с проблемами, описанными в жалобах.
- 5.1.5 В соответствии с экологическими и социальными стандартами ЕИБ<sup>23</sup> Промоутер обязан провести перепись населения и Базовое социально-экономическое исследование (БСЭИ), чтобы установить количество людей, которые будут перемещены, затронутые средства к существованию и собственность, подлежащую компенсации. Перепись должна предусматривать инвентаризацию потерь (активов, доступа к ресурсам или услугам и т.д.), подробное измерительное обследование, оценку утраченных активов и охватывать все затронутое население.
- 5.1.6 Отдел МПЖ ЕИБ затруднился получить **четкую, последовательную и полную картину воздействия Проекта с точки зрения отселения, в частности общее число ЛЗП**. На различных этапах подготовки и реализации проекта через различные источники был собран значительный объем информации<sup>24</sup>. Был подготовлен ряд документов и таблиц, которые находятся в общем доступе и/или были предоставлены отделу МПЖ ЕИБ.<sup>25</sup> Тем не менее, похоже, что данные не были объединены в единый документ, включающий подробные записи обо всех ЛЗП (частные домохозяйства: владельцы и пользователи, члены их семей, а также предприятия: владельцы и сотрудники) и утраченных активах. Такой документ позволил бы исполнителям и основным заинтересованным сторонам получить четкую и полную картину о правах на компенсационные выплаты, а также о надлежащем мониторинге и оценке процесса отселения.
- 5.1.7 **ЛЗП, которые являются пользователями и сотрудниками**, в процессе отселения было уделено **недостаточно внимания**. Имеется ограниченная информация о ходе отселения и состоянии дел с выплатой компенсаций/оказанием помощи/восстановлением доходов в отношении этих категорий ЛЗП. Согласно данным Городского совета, украинское законодательство признает право на компенсацию только за лицами, имеющими формальные юридические права и предъявляющими претензии; следовательно, работа Горсовета сосредоточена на владельцах, подвергшихся воздействию Проекта в ходе процесса отселения.
- 5.1.8 В этом отношении в ПДО подчеркивается наличие несоответствия между национальным законодательством и требованиями ЕБРР/ЕИБ, которые предусматривают гораздо более широкие критерии правомочности (§33 и 34, Глава 6, Том I Руководства).<sup>26</sup> К

<sup>23</sup> Параграфы 30 и 31, Глава 6, Том I Руководства.

<sup>24</sup> Сбор данных осуществлялся несколько раз в процессе подготовки ПДО: на начальном этапе БСЭИ было проведено уличными комитетами и администрациями городских округов (Основянский и Слободской районы) в июле 2016 г.; последующие исследования проводились в январе-феврале 2017 г. Проектной группой (включавшей представителей уличных комитетов, администраций Основянского и Слободского районов, Исполнительного комитета Городского совета и метростроительной компании) с целью уточнения данных БСЭИ с использованием стандартной анкеты, предоставленной ЕБРР (адаптированной и переведенной на украинский язык). Сбор данных продолжился после принятия решения № 1034/18 от 21 февраля 2018 г.: Городской совет вновь собрал информацию о социально-экономическом положении ЛЗП, используя стандартную форму (заполнялись в сентябре-ноябре 2018 г.).

<sup>25</sup> ПДО; Сводные данные переписи и результаты БСЭИ (в файле Excel RAP Annex 1 SEBS results 20-06-2017 ENG); Копия приобретенного имущества (название файла Excel); Состав покупной цены на каждый объект имущества (бумажная копия, предоставленная отделу МПЖ Городским советом в ходе миссии); информационный листок о ходе реализации ПДО.

<sup>26</sup> Таблица анализа несоответствия, Таблица 3, стр. 18-22 ПДО (Редакция 3 по состоянию на 28 апреля 2017 г.).

сожалению, в ПДО не определены конкретные меры по устранению этого несоответствия и работе с пользователями (за исключением квартиросъемщиков, зарегистрированных в муниципальных квартирах, которые признаются единственными «формальными пользователями»). Предлагаемая мера по компенсации утраты жилья для «неформальных пользователей» сформулирована следующим образом: *«Интересы и потребности в жилье и помощи лиц, не имеющих признанного законного права собственности, будут учитываться в ходе процедуры переговоров»*. Далее в ПДО говорится: *«Клиент будет оказывать помощь в отселении с учетом потребностей каждой группы перемещенных лиц, уделяя особое внимание потребностям бедных и уязвимых слоев населения»*. Единственным конкретным правом для неформальных пользователей, затронутых утратой жилья, которое включено в матрицу прав, является право на получение помощи при переезде.<sup>27</sup> В связи с этим определение дальнейших конкретных надлежащих мер было фактически отложено до начала реализации ПМО и, в частности, до начала проведения «переговоров» с Городским советом. Именно в такой ситуации в настоящее время находится Заявитель 4: она не является собственником, однако является лицом, пострадавшим вследствие утраты жилья (и не попадает в категорию «формальных пользователей», как это определено в матрице прав), которое до сих пор не получило никакой компенсации или помощи при отселении. Именно во время переговоров с владельцами затронутой собственности Городской совет начал обращать внимание и учитывать ее потребности. Тем временем владельцам собственности, затронутой Проектом, выплачивалась денежная компенсация. Как видно из Раздела 5.3, Городской совет подтвердил свое обязательство по решению проблем Заявителя 4. На сегодняшний день ее ситуация еще не полностью урегулирована.

- 5.1.9 В Параграфах 67 и 68, Глава 6, Том I Руководства подробно описывается, какую минимальную информацию и виды мероприятий следует включать в ПДО. Как минимум он должен включать следующую информацию: определить всех лиц, подлежащих перемещению, причем особое внимание должно быть уделено уязвимым группам; провести перепись населения для установления числа лиц, подлежащих перемещению, средств к существованию, имущества, подлежащего компенсации, и даты прекращения подачи заявлений о правомочности; включить анализ применимого национального законодательства с указанием несоответствий с требованиями ЕИБ; предложить пути устранения несоответствий между национальным законодательством и требованиями ЕИБ; установить критерии правомочности и описать права всех категорий перемещенных лиц и виды воздействия на них; включить оценку и компенсацию за утраченное имущество и утрату дохода и продемонстрировать, что эти показатели являются адекватными, то есть, по крайней мере равны стоимости замещения утраченного имущества/дохода или соответствуют пороговым значениям минимальной средней заработной платы. Важно, чтобы ПДО содержал как можно более конкретную информацию, поскольку документ призван обеспечить надлежащее соблюдение и защиту прав и интересов ЛЗП в соответствии с экологическими и социальными стандартами ЕИБ.
- 5.1.10 По мнению отдела МПЖ ЕИБ, часть минимальной информации, требуемой в ПДО, отсутствует и/или является недостаточно точной. Это связано с тем, что ПДО необходимо было составить в тот момент, когда сбор всей соответствующей и необходимой информации еще не был завершен. Насколько известно отделу МПЖ ЕИБ, ПДО не был дополнен информацией, которая стала доступна после его утверждения Городским советом. В отчете приводятся конкретные примеры информации, которая отсутствует в

<sup>27</sup> Стр. 18, 19, 20, 27 и 30 ПДО (Редакция 3 от 28 апреля 2017 г.).

ПДО для Проекта и/или является недостаточно точной, с акцентом на случаи, которые имеют непосредственную связь с заявлениями:

- Отсутствие конкретной и подробной информации с точки зрения прав определенных категорий ЛЗП на компенсацию за определенные виды воздействий: см. §5.1.8 выше, а также §5.2.5.11, 5.2.6.6 и 5.2.8.4 ниже.
- Ограниченная информация о методике оценки и процессе определения размеров компенсационного пакета (претензии Заявителей в основном относятся к методике составления и самому составу компенсационного пакета).

5.1.11 МПЖ ЕИБ отмечает, что понимание «уязвимости» и **выявление уязвимых лиц или групп с самого начала оказалось слабым местом**. Это также является отражением ограниченного взаимодействия с ЛЗП в рамках процесса подготовки ПДО и до начала процесса отселения, как это было определено в первоначальной оценке отдела МПЖ ЕИБ.<sup>28</sup>

5.1.12 В ПДО указывается, что шесть человек (из по крайней мере 246 затронутых лиц) с особыми потребностями определены как уязвимые люди: два инвалида и два тяжелобольных человека с ограниченными физическими возможностями, а также две матери-одиночки, нуждающиеся в доступе к инфраструктуре по уходу за детьми. В отношении Заявителя 4 в записях содержится следующая информация: официально зарегистрирована в затронутом жилье; бывшая невестка; пенсионер; малоимущая; совладельцы затронутого недвижимого имущества не зарегистрированы в нем.<sup>29</sup> МПЖ ЕИБ отмечает, что ее особое положение не рассматривалось в качестве фактора потенциальной уязвимости. Согласно §50-52 Стандарта 6 ЕИБ проведение полноценных консультаций со всеми ЛЗП имеет решающее значение. В Параграфе 52 говорится, что *«в случае расширенных семей решающее значение для эффективного разрешения конфликтных ситуаций имеет проведение всесторонних консультаций в рамках каждого домашнего хозяйства»*.

5.1.13 Городской совет предоставил сотрудникам МПЖ ЕИБ информацию о том, что индивидуальные «переговоры», проведенные с владельцами и членами их семей/представителями, помогли узнать об определенных проблемах и выявить уязвимые группы населения. Тем не менее на тот момент оставалось менее одного года до завершения «переговорного» процесса. По данным служб, несмотря на отсутствие критериев и системного метода определения уязвимых лиц, Городской совет предоставил заслуживающие доверия примеры выявления таких лиц (на основе очевидных уязвимостей) и поддержки, оказанной в процессе переговоров уязвимым лицам.

5.1.14 Вопросы, поднятые в представленном выше разделе, взаимосвязаны; кроме того, они связаны с ограничениями, выявленными отделом МПЖ ЕИБ в своем ОПО в отношении МРУЖ и вовлечения заинтересованных сторон<sup>30</sup>.

## 5.2 **Претензии, связанные с недостаточностью компенсации со стороны Заявителей 1, 2, 3 и 5**

5.2.1 Городской совет подал в суд против Заявителей 2, 3 и 5; рассмотрение дела продолжается. Суд поручил Харьковскому научно-исследовательскому институту судебных экспертиз им. Засл. проф. Н.С. Бокариуса провести экспертизу и определить «цену выкупа» затронутых объектов. Суд обеспечит соблюдение национального

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

<sup>29</sup> См. документ в Excel «RAP Annex 1 SEBS results 20-06-2017 ENG», который был предоставлен отделу МПЖ ЕИБ службами по запросу о данных переписи и социально-экономического обследования.

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

законодательства. Неясно, учтет ли Суд обязательства, предусмотренные договором о финансировании Проекта между ЕИБ и Украиной, при определении размеров компенсации, в том числе обязательства по соблюдению экологических и социальных стандартов ЕИБ. В связи с этим отдел МПЖ ЕИБ посчитал необходимым провести следующую углубленную оценку проблем, поднятых Заявителями, в частности, с учетом требований экологических и социальных стандартов ЕИБ.

#### 5.2.2 Общий обзор методике, применяемой ЧП «АС-ТЕРРА» для определения размера совокупного компенсационного пакета

5.2.2.1 Порядок определения «цены выкупа» предусмотрен Статьей 5 Закона Украины «Об отчуждении земельных участков, других размещенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в частной собственности, для общественных потребностей или по мотивам общественной необходимости» (№ 1559-VI, 2009 г.). Согласно данной статье, «цена выкупа включает в себя стоимость земельного участка (его части), жилого дома, других зданий, сооружений, многолетних насаждений, которые находятся на нем, с учетом убытков, возникших у собственника в результате приобретения земли, в том числе убытков, возникших у собственника в связи с досрочным прекращением его обязательств перед третьими лицами, в частности, упущенную выгоду, в полном объеме. Размер выкупной цены утверждается решением исполнительного органа или органа местного самоуправления, осуществляющего выкуп земельного участка, или устанавливается решением суда».

5.2.2.2 ЧП «АС-ТЕРРА» (здесь и далее «АС-ТЕРРА») – компания, которая по заказу Харьковского Городского совета провела оценку ряда объектов недвижимости, которые были затронуты Проектом; к ним относятся объекты всех Заявителей.<sup>31</sup> Методика, использованная для определения «цены выкупа» (размер совокупного компенсационного пакета), описана в отдельных отчетах об оценке объектов, затронутых Проектом, а также в отдельном документе для жилых домов (или частей домов), который был предоставлен Городским советом службам ЕИБ<sup>32</sup>.

5.2.2.3 Размер совокупного компенсационного пакета, определенный компанией «АС-ТЕРРА», состоит из расчетной рыночной стоимости имущества, затронутого Проектом, с добавлением суммы компенсации за вынужденное отселение, а также с учетом инфляционных рисков и определенных убытков, понесенных владельцем в связи с выкупом его/ее собственности и покупкой альтернативной собственности. В частности, совокупный компенсационный пакет состоит из следующих элементов:

1. Оценочная стоимость имущества, основанная на рыночных данных и использовании сравнительного подхода к продажам. Важно отметить, что это является основой для всех дальнейших расчетов;
2. Применение коэффициента компенсации за вынужденное отселение в диапазоне от 1,25 до 1,84;
3. Применение коэффициента, связанного с инфляционными ожиданиями (11,5% от суммы, включая компенсацию за вынужденное отселение);
4. Расчет последующих потерь в результате приобретения альтернативной собственности и отселения:
  - Оплата услуг агента по недвижимости (5% от суммы, включая компенсацию за вынужденное отселение и инфляцию);

<sup>31</sup> См. Договор об оказании услуг по оценке имущества № 295 от 21 мая 2018 г. и Приложение 1 к нему. См. также Договор № 150 от 13 апреля 2018 г.

<sup>32</sup> Название документа, подготовленного компанией «АС-ТЕРРА»: «Обобщенная методика расчета стоимости имущества: Жилые здания (или части зданий), расположенные на земельных участках, не находящихся в частной собственности».

- Государственная пошлина (1% от суммы, включая компенсацию за вынужденное отселение и инфляцию);
- Сбор на обязательное государственное пенсионное страхование (1% от суммы, включая компенсацию за вынужденное отселение и инфляцию);
- Оплата услуг нотариуса (1% от суммы, включая компенсацию за вынужденное отселение и инфляцию);
- Фиксированные расходы, не привязанные к сумме договора купли-продажи недвижимости (478 гривен);
- Стоимость переезда, которая составляет минимум 2900 гривен (может быть выше в зависимости от общей площади затронутого объекта недвижимости).

Разбивка совокупного компенсационного пакета для Заявителей приведена в Приложении 1.<sup>33</sup>

### 5.2.3 Общие замечания отдела МПЖ ЕИБ в отношении методики

5.2.3.1 МПЖ ЕИБ отмечает, что компания «АС-ТЕРРА» прямо упоминает об имеющихся пробелах и непоследовательности в национальной нормативно-правовой базе, относящейся к вынужденному отселению, определению размера компенсаций и оценке имущества. «АС-ТЕРРА» подчеркивает неопределенность термина «цена выкупа» и вопросов, связанных с определением размера компенсации в случае вынужденного отчуждения имущества для общественных нужд (наценка на расчетную рыночную стоимость имущества, затронутого проектом). Компания заявляет, что решение указанных вопросов не может считаться компетенцией оценщика, и при отсутствии дальнейших разъяснений со стороны клиента (Городского совета) оценщик выражает свое профессиональное мнение по данным вопросам.

5.2.3.2 Учитывая пробелы в национальной нормативно-правовой базе и отсутствие устоявшейся методики оценки случаев вынужденного отселения<sup>34</sup>, компания «АС-ТЕРРА» должна была разработать методику определения «цены выкупа» имущества, затронутого Проектом (при обеспечении соответствия методики действующему законодательству).

5.2.3.3 Несмотря на эти трудности, МПЖ ЕИБ считает, что компенсационный пакет составлен с учетом важных аспектов справедливой компенсации, в том числе с учетом компенсации за затронутое жилье, расходов на переезд, сборов и иных операционных издержек. Кроме того, МПЖ ЕИБ хотел бы подчеркнуть включение конкретных элементов, которые можно считать примерами надлежащей практики: (i) применение коэффициента компенсации за вынужденное отселение, учитывающего обязательный характер сделки купли-продажи (отчуждение имущества для общественных нужд), и (ii) применение коэффициента инфляции, учитывающего инфляционные риски.

5.2.3.4 Тем не менее, как указано ниже (Разделы 5.2.4-5.2.9), МПЖ ЕИБ выявил конкретные проблемы, связанные с подходом, используемым для определения стоимости некоторых элементов. Кроме того, было установлено, что компенсация по некоторым элементам отсутствует или недостаточна в общем компенсационном пакете для Заявителей 2, 3 и 5.

5.2.3.5 В соответствии с экологическими и социальными стандартами ЕИБ в случаях, когда компенсация в натуральной форме невозможна, необходимо предоставить адекватную денежную компенсацию. В стандартах далее указано, что «Денежная компенсация должна учитывать полную стоимость замещения, основанную на рыночной стоимости, производственном потенциале или стоимости жилья эквивалентного

<sup>33</sup> Приложение 1 будет удалено в редакции Заключительного отчета, которая будет выложена в общий доступ, поскольку оно содержит персональные данные.

<sup>34</sup> Это также было подтверждено Городским советом в ходе миссии сотрудников МПЖ ЕИБ.

*качества, в том числе любые административные сборы, платежи за право собственности или другие затраты по юридическим сделкам». (§41, Глава 6, Том I Руководства). Под «стоимостью замещения» понимается: «стоимость, определяемая как справедливая компенсация стоимости: (i) земли, исходя из ее производственного потенциала; (ii) зданий и сооружений, исходя из текущей рыночной стоимости строительных материалов и рабочей силы без амортизации или вычетов за повторно используемые строительные материалы; и (iii) земли под жилыми строениями, сельскохозяйственных культур, деревьев и других товаров исходя из их рыночной стоимости. В стоимость замещения должны в дальнейшем войти любые расходы на переезд, подключение к коммунальным сетям, налоги, которыми облагается новое жилье/восстановленное предприятие и т.д. При отсутствии рынков необходимо определить стоимость аналогичных позиций». (§17, Глава 6, Том I Руководства).*

#### 5.2.4 Заявленное занижение рыночной стоимости затронутого имущества (Заявители 1, 2, 3 и 5)<sup>35</sup>

5.2.4.1 В соответствии с ПДО и национальным законодательством Заявители 2, 3 и 5 заказали альтернативную оценку своего имущества. Во всех случаях оценочная рыночная стоимость имущества была значительно выше (от 42% до 64%), нежели в оценочных отчетах компании «АС-ТЕРРА». В Таблице 3 в Приложении 2 приведен обзор различий.<sup>36</sup>

5.2.4.2 Разногласия в отношении выбранного подхода к оценке рыночной стоимости затронутого объекта, а именно метода сопоставления цен продажи, отсутствуют. Компания «АС-ТЕРРА» оправдывает использование такого подхода тем, что рынок жилой недвижимости в Харькове можно считать активным и открытым, а информация о ценах на предложение жилой недвижимости доступна и полна. Анализ отчетов об оценке компании «АС-ТЕРРА» подтверждает, что выбранный методический подход соответствует требованиям, изложенным в нормативных актах об оценке объектов недвижимости. Альтернативные отчеты об оценке, выполненной для Заявителей 2, 3 и 5, не оспаривают эффективность применения метода сопоставления цен продажи и также используют его.

5.2.4.3 В ПДО для затронутых собственников предусмотрена возможность привлечения альтернативного оценщика к проведению новой оценки или проведению анализа отчета об оценке, а также к «переговорам» в рамках процесса приобретения земли. Кроме того, МРУЖ, предусмотренный ПВЗС, ссылается на возможность дружественного урегулирования споров. В действительности, по-видимому, не существует возможности для проведения реальных переговоров, даже если индивидуальные встречи с владельцами имущества являются так называемыми «встречами-переговорами». В случае разногласий между Городским советом и собственниками относительно размера предлагаемой компенсации, как в случае с Заявителями 2, 3 и 5, Городской совет обязан подать иск в суд. При этом суд может принять во внимание альтернативные оценки, заказанные затронутыми собственниками.

5.2.4.4 Сложно дать справедливую оценку утверждению о занижении рыночной стоимости затронутых объектов недвижимости компанией «АС-ТЕРРА». Отчеты об оценке, проведенной «АС-ТЕРРА», были рассмотрены Всеукраинской ассоциацией специалистов оценки, Украинским обществом оценщиков, а также Киевским научно-исследовательским институтом судебных экспертиз Министерства юстиции Украины.<sup>37</sup> Альтернативные отчеты об оценке для Заявителей 2 и 3 также подлежали рассмотрению

<sup>35</sup> Это компонент № 1 в совокупном компенсационном пакете. См. выше § 5.2.2.3

<sup>36</sup> Приложение 2 будет удалено в редакции Заключительного отчета, которая будет выложена в общий доступ, поскольку оно содержит персональные данные.

<sup>37</sup> Проведение анализа этими двумя субъектами было заказано Городским советом.

компетентным и сертифицированным оценщиком.<sup>38</sup> Специалисты, проанализировавшие отчеты об оценке, проведенной компанией «АС-ТЕРРА», и отчетов об альтернативных оценках пришли к одному и тому же выводу: *«Отчет в целом соответствует требованиям нормативных актов по оценке имущества, однако имеет незначительные недостатки, которые не повлияли на достоверность оценки».*

5.2.4.5 По мнению эксперта, привлеченного отделом МПЖ ЕИБ, оценщики в целом считают допустимой разницу в 15-20% между оценочной рыночной стоимостью объекта недвижимости и его реальной рыночной стоимостью. В то же время из Таблицы 3 в Приложении 2 очевидно, что во всех случаях расхождения между оценкой, проведенной «АС-ТЕРРА», и оценкой, проведенной альтернативным специалистом, являются значительно более существенными.

5.2.4.6 На основании своего анализа отдел МПЖ ЕИБ установил, что имеются признаки того, что рыночная стоимость затронутого имущества для Заявителей 2, 3 и 5 была занижена компанией «АС-ТЕРРА». Более подробная информация об анализе, проведенном отделом МПЖ ЕИБ, приведена в Приложении 2. Этот вывод представляется весьма важным, учитывая, что оценочная рыночная стоимость имущества является основой для всех дальнейших расчетов, проводимых для определения размера совокупного компенсационного пакета. МПЖ ЕИБ отмечает, что вопрос о возможном занижении рыночной стоимости недвижимости будет решен в судебном порядке.

5.2.4.7 Ситуация отличается в случае с Заявителем 1, поскольку он уже подписал договор купли-продажи с Городским советом, получил компенсацию и приобрел новую квартиру. Тем не менее, он утверждает, что сумма компенсации, которую он получил, была недостаточной для приобретения альтернативного жилья равного или лучшего качества по сравнению с квартирой, в которой он и его мать проживали ранее. Он приводит различные причины для обоснования своей претензии: его новая квартира находится в здании, которое является временной постройкой, она меньше по площади, имеет более низкие потолки, расположена дальше от метро (5 км по сравнению с 3,5 км), и в ней необходимо провести ряд ремонтных работ для благоустройства. По словам Заявителя, для того чтобы сделать новую квартиру пригодной для жизни, ему пришлось понести дополнительные расходы на ремонт. В его предыдущей квартире было две отдельные комнаты и лучший вид из окна (по сравнению с видом на многоквартирные дома из его новой квартиры). Заявитель сообщил в Городской совет о своем недовольстве новой ситуацией и условиями проживания после физического перемещения, и Городской совет попросил его составить перечень ремонтных работ и элементов благоустройства, которые он считает необходимыми в своем новом доме. В Приложении 3 представлен перечень запросов Заявителя 1 и ответ Городского совета, полученный к настоящему времени.<sup>39</sup> По словам Заявителя, Городской совет начал проводить работы по благоустройству, но его требования пока полностью не удовлетворены.

5.2.4.8 Согласно данным служб Банка, старая квартира Заявителя 1 требовала ремонта, в частности, кухня и туалеты были в весьма плохом состоянии. Здание, в котором находилась квартира, также считалось временным.

5.2.4.9 Специалисты МПЖ ЕИБ не смогли осмотреть старую квартиру Заявителя, однако посетили здание и его окрестности. Они также посетили район, в котором расположена новая квартира заявителя. Их выводы таковы: площадь новой квартиры Заявителя меньше (общая площадь на 6,2 кв.м. меньше, жилая площадь на 1 кв.м. меньше), в

<sup>38</sup> Данный анализ был запрошен Заявителями, которые заказали альтернативную оценку своего имущества.

<sup>39</sup> Приложение 3 будет удалено в редакции Заключительного отчета, которая будет выложена в общий доступ, поскольку оно касается исключительно Городского совета и Заявителя 1.

новой квартире две проходные комнаты, высокие потолки отсутствуют, а также произведен ремонт, включающий установку системы отопления. Недалеко от здания, в котором расположена его старая квартира, есть сквер – более зеленый и просторный по сравнению с зоной общественного пользования, обустроенной между жилыми домами в районе, где расположена его новая квартира.

5.2.4.10 Помимо вышеизложенных замечаний и общих выводов относительно оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, затронутых Проектом (§5.2.4.6), а также достаточности компенсации (раздел 5.2.9), отдел МПЖ ЕИБ не в состоянии оценить, является ли новая квартира, купленная Заявителем, по крайней мере эквивалентной по качеству и стоимости его предыдущему месту жительства. Отдел МПЖ ЕИБ отмечает, что оценка/аудит реализации ПМО запланированы для того, чтобы оценить результаты процесса отселения, ответить на вопрос, был ли восстановлен или повышен уровень жизни ЛЗП после физического перемещения, а также установить соответствие стандартам кредиторов. ЕИБ подтвердил, что в рамках оценки/аудита реализации ПМО будет проведена оценка конкретной ситуации Заявителя 1, чтобы определить: (i) является ли общий размер полученной им компенсации справедливым и соответствующим полной стоимости замещения согласно экологическим и социальным стандартам ЕИБ, и (ii) повысился ли уровень жизни его домохозяйства – и если да, то в какой степени, – или, по крайней мере, был ли он восстановлен.

5.2.4.11 Как указано в §5.2.4.7, Заявитель 1 запросил ряд предметов, большинство из которых необходимы для благоустройства на территории здания, в котором находится его новая квартира. Запрашивая соответствующий перечень, Городской совет связался с Заявителем и продемонстрировал готовность решить его проблемы. По мнению МПЖ ЕИБ, это является частью процесса, направленного на улучшение или, по крайней мере, восстановление условий жизни всех перемещенных лиц, а также на оказание им помощи в этом отношении. Поэтому было бы предпочтительно, чтобы указанное взаимодействие между Заявителем 1 и Городским советом продолжилось. Ожидается, что любое благоустройство и ремонтные работы, проведенные в рамках этого взаимодействия, будут учтены в вышеупомянутой оценке на более позднем этапе.

#### 5.2.5 Заявленное отсутствие оценки и компенсации за земельный участок (Заявители 2 и 3)

5.2.5.1 Заявители 2 и 3 не имеют частной собственности на земельные участки, на которых расположены их жилые дома. Тем не менее они утверждают, что земля находилась в пользовании их семьи в течение последних 134 лет. Заявители предоставили в отдел МПЖ ЕИБ документы в обоснование своей претензии, в том числе о первоначальном выкупе земельного участка в 1886 г. прадедом Заявителя 2 и матерью Заявителя 3, а также о наследовании имущества с тех пор.

5.2.5.2 По словам Заявителей, они не приватизировали свои земельные участки по практическим и финансовым соображениям, которые были разъяснены службами специалистам МПЖ ЕИБ в ходе консультаций. По словам представителей служб, Заявители не могли приватизировать свои земельные участки, поскольку земля была зарезервирована для проекта строительства метрополитена уже 30 лет назад. В любом случае, отдел МПЖ ЕИБ считает, что земельный участок заявителей 2 и 3 не был приватизирован по объективным причинам.

5.2.5.3 Закон Украины «Об отчуждении земельных участков, других размещенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в частной собственности, для общественных потребностей или по мотивам общественной необходимости» конкретно не предусматривает случаев, когда жилой дом находится в собственности физических лиц, однако земельный участок, на котором он расположен, собственнику не принадлежит.

5.2.5.4 С учетом экологических и социальных стандартов ЕИБ (см. §3.2.5 выше) понятие ЛЗП относится ко всем лицам, подвергшимся воздействию вынужденного отселения, включая неформальных поселенцев (т.е. не имеющих официальных прав) и обладателей традиционных прав на землю. Правомочными ЛЗП могут быть ЛЗП, которые не имеют официальных юридических прав на землю, но могут иметь притязания на землю, которые признаются или могут быть признаны в соответствии с национальным законодательством (например, на традиционные земли и земли предков), а также ЛЗП, которые не имеют признаваемых юридических прав или притязаний на землю или строение, которое они занимают (§16, Глава 6, Том I Руководства).

5.2.5.5 В Параграфе 34, Глава 6, Том I Руководства далее уточняется, что *«лица, имеющие официальные права собственности на землю, права землепользования, обычные или традиционные права на землю, а также лица, которые занимают/используют эту землю, но не имеют официальных прав собственности по объективным причинам, имеют право на компенсацию за землю».*

5.2.5.6 Отдел МПЖ ЕИБ и службы согласны с тем, что в соответствии с экологическими и социальными стандартами ЕИБ Заявители 2 и 3 имеют право на компенсацию за землю.

5.2.5.7 К другим применимым положениям экологических и социальных стандартов ЕИБ относятся §40 и §41: В случае изъятия земельного участка затронутые лица должны получить компенсацию за землю соразмерного или лучшего качества, размера и стоимости. Денежная компенсация должна учитывать полную стоимость замещения, основанную на рыночной стоимости, производственном потенциале или стоимости жилья эквивалентного качества, в том числе любые административные сборы, платежи за право собственности или другие затраты по юридическим сделкам. Кроме того, §17, Глава 6, Том I Руководства определяет, что следует понимать под «стоимостью замещения» (см. также §5.2.3.5 выше).

5.2.5.8 Компенсация за затронутую собственность (дом и земельный участок), которая была предложена Заявителям, представляет собой денежную компенсацию.<sup>40</sup> Сумма компенсации была рассчитана на основе методики, разработанной компанией «АС-ТЕРРА» и представленной ранее (см. §5.2.2.2, 5.2.2.3 и 5.2.4.2 выше).<sup>41</sup> Согласно данной методике применялся метод сопоставления цен продажи, в соответствии с которым для определения рыночной стоимости затронутого объекта (компонент 1 в общем компенсационном пакете) используются другие объекты недвижимости с аналогичными характеристиками, выставленные на продажу. В данной методике учитывался размер земельного участка, который был использован в качестве поправочного коэффициента<sup>42</sup>: рыночная стоимость затронутого объекта может корректироваться в зависимости от соотношения общей площади жилого дома к площади земельного участка, на котором он расположен.

5.2.5.9 Компания-оценщик и Городской совет считают, что нет необходимости рассчитывать рыночную стоимость и размер компенсации за земельный участок отдельно для ЛЗП, которые не владеют своим земельным участком на законных основаниях. По их мнению, для этой категории ЛЗП (которые не имеют формальных юридических прав на землю) земля фактически рассматривается в рамках процесса оценки затронутого объекта, предусматривающего сравнение цен продажи на аналогичные объекты (дома с земельными участками, на которых они расположены).

<sup>40</sup> Как упоминалось в ОПО, компенсация в натуральном выражении не предлагалась.

<sup>41</sup> Методика определения покупной цены жилых домов (или частей домов), расположенных на земельных участках, не находящихся в частной собственности.

<sup>42</sup> В описании методики указывается, что необходимо учитывать тот факт, что размер земельного участка является существенным фактором, влияющим на стоимость недвижимости.

5.2.5.10 Службы разделяют это мнение: земля учитывалась при определении рыночной стоимости затронутого объекта и, таким образом, ее стоимость была компенсирована. По итогам своей обзорной миссии службы установили, что, в частности:

*«- Было признано, что в таком типе домов, как правило, площадь самого дома составляет 20% от общей площади земельного участка; исходя из этого, рассчитывается стоимость;*

*- Консультанты рассмотрели домохозяйства, продаваемые в той же пропорции (20% дома, 80% земли) и разделили общую сумму на количество квадратных метров дома – таким образом, стоимость квадратного метра дома включает стоимость земельного участка в описанном процентном соотношении».*

5.2.5.11 В ПДО говорится о «29 домохозяйствах [помещениях], имеющих землю в фактическом пользовании без формальных юридических прав собственности на эту землю» (из 42 частных домов и квартир, затронутых Проектом).<sup>43</sup> Однако в ПДО не определены конкретные меры, дающие этой категории ЛЗП право на получение компенсации за землю.<sup>44</sup> В отношении затронутой собственности типа В было сделано одно заявление: «В случае если владельцы домов не имеют формальных юридических прав на землю, находящуюся в их фактическом пользовании, их интересы и потребности в компенсации за утрату фактического пользования затронутой частью земли будут учтены».<sup>45</sup>

5.2.5.12 Отдел МПЖ ЕИБ согласен с тем, что в соответствии с методикой компании «АС-ТЕРРА» стоимость земельного участка учитывалась в той или иной степени, поэтому оценочная рыночная стоимость затронутой собственности косвенно включает определенную стоимость земельного участка. Замечания сотрудников МПЖ ЕИБ:

- В конкретном случае с Заявителями 2 и 3 не была произведена корректировка расчетной рыночной стоимости затронутого объекта недвижимости на наличие земельного участка. Это связано с тем, что в их случае оценочная площадь типичного земельного участка превышает фактическую площадь их доли земельного участка.
- Размер земельного участка не является единственным существенным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости. Его расположение и фактическое использование (особенно в условиях вынужденного отселения) также являются значимыми факторами, которые необходимо принимать во внимание.
- Как указано в Приложении 2, может возникнуть вопрос, связанный с выбором верных аналогов (учитывая использование компанией «АС-ТЕРРА» очень большого числа аналогов – 48, большинство из которых расположены в других географических районах). Это может привести к возможному занижению рыночной стоимости затронутого объекта.
- Другая методика была применена к владельцам, имеющим официальное право собственности на землю.<sup>46</sup> Согласно этой методике рыночная стоимость (i) земельного участка и (ii) элементов благоустройства (жилых домов, хозяйственных построек,

---

<sup>43</sup> Стр. 25 ПДО (Редакция 3 от 28 апреля 2017 г.). См. также стр. 15: 147 зарегистрированных резидентов, в том числе 21 несовершеннолетний, включены в категорию домашних хозяйств [помещений] без зарегистрированных прав собственности на землю. Консультант по мониторингу реализации ПМО сообщает о 26 домохозяйствах, не имеющих зарегистрированных прав собственности на земельные участки.

<sup>44</sup> Матрица прав не включает эту категорию ЛЗП, пострадавших вследствие утраты земельного участка.

<sup>45</sup> Стр. 25 ПДО (Редакция 3 от 28 апреля 2017 г.).

<sup>46</sup> Методика определения размера денежной компенсации ЛЗП, которые являются владельцами жилых домов, расположенных на земельных участках, которыми они также владеют, была разработана Институтом правового консалтинга. Она состоит из (i) методики определения покупной цены земельных участков, находящихся в частной собственности, и (ii) методики определения покупной цены жилых домов с зарегистрированным правом собственности на земельный участок.

насаждений) определяется отдельно, причем в обоих случаях применяется метод сопоставления цен продажи.<sup>47</sup>

5.2.5.13 В дальнейшем Банк должен будет обеспечить, чтобы Заявители 2 и 3 получили достаточную компенсацию за землю (в рамках компенсационного пакета, размер которого еще предстоит определить после решения суда) с учетом конкретной ситуации этих Заявителей, которые утверждают, что земля находится в пользовании их семьи на протяжении почти 150 лет. В целом, учитывая цели Стандарта 6 ЕИБ, Банку необходимо будет обеспечить, чтобы (i) за компенсацию установленного размера Заявители 2 и 3 могли позволить себе приобрести дом с участком земли, эквивалентным или большим по размеру, лучшим по качеству и выше по стоимости, и (ii) за компенсацию установленного размера (и других мер, если таковые предусмотрены) они смогли бы улучшить или, по крайней мере, восстановить свои прежние средства к существованию и уровень жизни. Размер компенсации, рассчитанный компанией «АС-ТЕРРА» (учитывая расчетную рыночную стоимость + применение коэффициента компенсации за вынужденное отселение и коэффициента инфляции к расчетной рыночной стоимости, т.е. компоненты 1, 2 и 3), ставит такую возможность под сомнение для Заявителей 2 и 3, см. Раздел 5.2.9.

5.2.6 Заявленное отсутствие оценки и компенсации за многолетние растения (Заявители 2 и 3)

5.2.6.1 В Акте проверки «АС-ТЕРРА» от 15 мая 2018 г. указаны многочисленные многолетние растения, растущие на земельных участках Заявителей. Такие растения перечислены по видам с указанием приблизительного возраста. К ним относятся фруктовые деревья. Однако количество таких деревьев упоминается не всегда.

5.2.6.2 Кроме того, в оценочных отчетах компании «АС-ТЕРРА» для Заявителей 2 и 3 содержится прямая ссылка на наличие многолетних растений, рыночная стоимость которых, однако, не была оценена и, следовательно, не была включена в размер совокупного компенсационного пакета. В отчетах компании «АС-ТЕРРА» приводится обоснование по этому вопросу, однако оно недостаточно четко сформулировано. Компания предоставляет дополнительные разъяснения при описании методики, применяемой для расчета стоимости собственности в случае жилых домов, расположенных на неприватизированных земельных участках. Основной причиной является тот факт, что большинство домов, предлагаемых к продаже на рынке, имеют определенное количество зеленых насаждений и фруктовых деревьев; соответственно, цена продажи, запрашиваемая владельцем собственности, является окончательной и уже включает в себя стоимость благоустройства территории. К другим упомянутым причинам относятся трудности с определением количества насаждений, а также тот факт, что применение коэффициента компенсации за вынужденное отселение косвенно покрывает утрату многолетних растений.

5.2.6.3 Таким образом, согласно аргументации «АС-ТЕРРА», при применении метода сопоставления цен продажи, который использует сравнительные данные (одноквартирные дома, во дворе многих из которых имеются сады, согласно методике оценочной компании) для оценки рыночной стоимости затронутого имущества, рыночная стоимость многолетних растений фактически рассматривалась как часть

<sup>47</sup> При применении метода сопоставления цен продажи для определения рыночной стоимости земельных участков используются сопоставимые земельные участки, а для определения рыночной стоимости домов – сопоставимые домохозяйства.

процесса оценки затронутого жилья. Следовательно, нет необходимости проводить отдельную оценку многолетних растений.

5.2.6.4 Такой подход может представляться логичным в контексте сделок купли-продажи, которые носят добровольный характер, однако практика отличается в контексте вынужденного отселения. Во-первых, как указано в Приложении 2, может возникнуть вопрос, связанный с выбором верных аналогов (учитывая использование компанией «АС-ТЕРРА» очень большого числа аналогов – 48). Более того, в отчеты по оценке «АС-ТЕРРА» не включены конкретные записи о наличии сада и типах насаждений для различных аналогов, а также корректировки, внесенные в этом отношении при определении рыночной стоимости затронутого Проектом объекта недвижимости.

5.2.6.5 Во-вторых, в Статье 5 Закона Украины «Об отчуждении земельных участков, других размещенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в частной собственности, для общественных потребностей или по мотивам общественной необходимости» имеется конкретное упоминание о многолетних растениях в определении «цены выкупа» (см. также §5.2.2.1 выше).

5.2.6.6 Аналогичным образом, в ПДО четко говорится о включении многолетних растений в качестве отдельного компонента в компенсационный пакет. В ПДО подтверждается состав пакета в соответствии с национальным законодательством следующим образом: «Покупная цена (компенсация) = земельный участок + дом + другие сооружения + многолетние сельскохозяйственные культуры + другие потери, вызванные приобретением земли».<sup>48</sup> То же повторяется в Разделе 5.3 ПДО в описании методик оценки затронутых сооружений, деревьев, земли.<sup>49</sup> Отдел МПЖ ЕИБ отмечает, что в ПДО, однако, отсутствует подробная информация о компенсационных выплатах и методике оценки для определения полной стоимости замещения многолетних растений.

5.2.6.7 Наконец, в экологических и социальных стандартах ЕИБ также четко говорится о необходимости рассматривать любые элементы благоустройства земель по отдельности и о необходимости компенсации стоимости деревьев, сельскохозяйственных культур и утраченного дохода (см. определение «стоимость замещения»<sup>50</sup> в §17 и более подробную информацию о справедливой компенсации в §42, Глава 6, Том I Руководства).

5.2.6.8 С учетом вышеизложенного, по мнению сотрудников МПЖ ЕИБ, в процессе оценки и расчета размера компенсаций компанией «АС-ТЕРРА» не было уделено достаточного внимания сельскохозяйственным культурам и деревьям, расположенным на участках Заявителей 2 и 3, не была проведена оценка затрат, и не была предоставлена соответствующая компенсация. МПЖ ЕИБ пришел к выводу, что это не соответствует экологическим и социальным стандартам ЕИБ.

5.2.6.9 Отдел МПЖ ЕИБ принял к сведению обсуждение, состоявшееся между Городским советом и службами ЕИБ в ходе их обзорной миссии в мае 2019 г. относительно возможности предоставления Заявителям компенсации в натуральной форме за утрату многолетних растений. В связи с этим отдел МПЖ ЕИБ настаивает на необходимости предоставления Заявителям 2 и 3 справедливой компенсации по полной стоимости за утрату сельскохозяйственных культур и деревьев в соответствии с экологическими и социальными стандартами ЕИБ.

<sup>48</sup> Стр. 19 и 20 ПДО (Редакция 3 от 28 апреля 2017 г.).

<sup>49</sup> Стр. 22 и 23 ПДО (Редакция 3 от 28 апреля 2017 г.). Многолетние растения упоминаются в качестве отдельного пункта при описании того, что включает в себя понятие стоимости (покупной цены) объекта недвижимости.

<sup>50</sup> См. §5.2.3.5 настоящего Заключительного отчета, описывающего полную «стоимость замещения».

- 5.2.6.10 Имеется достаточный положительный опыт в отношении оценки и компенсации за утрату многолетних растений. В ПДО многолетние растения обычно рассматриваются как отдельный вид убытков, компенсация за которые предусмотрена в матрице выплат. Для расчета денежной компенсации могут использоваться различные подходы.
- 5.2.7 Заявленное отсутствие компенсации за моральный ущерб и/или стресс, вызванный вынужденным отселением (все Заявители)<sup>51</sup>
- 5.2.7.1 Представляется, что в соответствии с национальным законодательством и судебной практикой только суд может выносить решение о нематериальном ущербе и определять размер компенсации за моральный ущерб. Необходимо наличие ряда условий: (i) наличие морального ущерба; (ii) незаконность действий лица, причинившего ущерб; (iii) наличие причинно-следственной связи между ущербом и противоправным деянием лица, причинившего ущерб; и (iv) наличие его вины в причинении ущерба. В Статье 56 Конституции Украины также рассматриваются противоправные решения, действия или бездействие органов государственной власти, органов местного самоуправления, их должностных лиц и прочих должностных лиц при осуществлении ими своих полномочий. Процесс отселения проходил в соответствии с Законом Украины «Об отчуждении земельных участков, других размещенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в частной собственности, для общественных потребностей или по мотивам общественной необходимости» (№ 1559-VI, 2009 г.) У Заявителей могут возникнуть затруднения с обоснованием незаконности/неправомерности решения/действий Городского совета.
- 5.2.7.2 С другой стороны, в соответствии со своими экологическими и социальными стандартами ЕИБ признает проблемы и трудности, связанные с вынужденным отселением: *«Комплексный характер вынужденного отселения необходимо должным образом оценивать, его воздействие необходимо тщательно анализировать, а меры по устранению его последствий следует скрупулезно планировать и реализовывать, поскольку отселение может отрицательно повлиять на экономическое и социальное положение людей, подвергшихся его воздействию...»*.<sup>52</sup> Что касается компенсации, то §42, Глава 6, Том I Руководства гласит, что экономически оцениваемый ущерб, включая физический и психический ущерб, моральный ущерб и затраты, необходимые для оказания психологических и социальных услуг, также должны быть компенсированы.
- 5.2.7.3 В связи с этим отдел МПЖ ЕИБ рассмотрел коэффициент компенсации за вынужденное отселение, который был применен к оценочной рыночной стоимости затронутой собственности и является компонентом совокупного компенсационного пакета.<sup>53</sup> Отчеты об оценке «АС-ТЕРРА» и описание их методики расчета стоимости имущества включают весьма подробное описание этого коэффициента. И описание, и устное разъяснение, представленное в ходе миссии отдела МПЖ ЕИБ, не вполне понятны. Это затрудняет внесение ясности в вопрос о том, на что распространяется коэффициент компенсации за вынужденное отселение. Компания сделала несколько заявлений: использование коэффициента компенсации делает возможной/доступной покупку альтернативного жилья для ЛЗП (что в противном случае, если бы компенсация основывалась исключительно на оценочной рыночной стоимости их имущества, было бы невозможным); в других случаях, утверждается, что коэффициент предназначен также для компенсации морального ущерба и за многолетнее проживание.

<sup>51</sup> В дополнение к данным, представленным в Таблице 1, Заявители подчеркнули свою привязанность к своей собственности и району проживания, поскольку они проживают там в течение многих лет. Они заявляют о своем праве на компенсацию морального ущерба и ссылаются в том числе на статью 23 Гражданского кодекса Украины и статью 56 Конституции Украины.

<sup>52</sup> Параграф 2, Глава 6, Том I Руководства.

<sup>53</sup> Компонент номер 2. См. § 5.2.2.3, выше.

5.2.7.4 Таким образом, отсутствуют ясность и прозрачность в отношении коэффициента компенсации за вынужденное отселение. Тот факт, что этот коэффициент варьируется – в зависимости от типа квартиры или на основании оценочной стоимости затронутого Проектом жилья (которая, в свою очередь, зависит от его состояния) – добавляет путаницы, особенно для ЛЗП. Кроме того, среди Заявителей имеются опасения, что способ применения данного коэффициента не является справедливым. Наконец, методика определения этого коэффициента сомнительна.

5.2.7.5 Несмотря на отсутствие ясности в описании коэффициента компенсации за вынужденное отселение, в конце описания указывается следующее: *«В действительности рыночная база оценки и вид стоимости вытекают из понятия добровольного продавца, т.е. такого владельца, который, во-первых, уже решил реализовать свое имущество, и, следовательно, соглашается дополнительно взять на себя множество нетипичных расходов, предпринять усилия, столкнуться с обстоятельствами и хлопотами, которые традиционно сопровождают заключение договора купли-продажи имущества, особенно недвижимости, и в результате получает сумму, теоретически равную рыночной стоимости недвижимости. В случае принудительной покупки недвижимости ее владелец не намеревался добровольно продать ее и автоматически не брал на себя дополнительных обязательств в связи с такой покупкой, таким образом, он имеет право требовать компенсации в дополнение к рыночной стоимости».*

5.2.7.6 На основании этого и нескольких других ссылок в описании отделу МПЖ представляется, что основной целью коэффициента компенсации за вынужденное отселение является компенсация затронутым Проектом владельцам за неудобства, вызванные вынужденным характером сделки купли-продажи и приобретения новой собственности.

5.2.7.7 Если это так, то отдел МПЖ делает следующие замечания:

- Как упоминалось выше, применение коэффициента компенсации за вынужденное отселение можно считать надлежащей практикой в контексте вынужденного отселения.
- Можно обоснованно предположить (хотя это неточно и нечетко отражено в описании), что применение этого коэффициента является компенсацией за стресс, вызванный вынужденным отселением.
- В этом случае применение коэффициента, который варьируется в зависимости от затронутых владельцев, создает путаницу.

5.2.7.8 В ходе миссии отделу МПЖ ЕИБ было заявлено представителями компании «АС-ТЕРРА», что причиной применения коэффициента компенсации за вынужденное отселение, который варьируется (от 1,25 до 1,84), была низкая степень защищенности определенных затронутых Проектом владельцев. Отдел МПЖ ЕИБ хотел бы еще раз признать, что это намерение является положительным и соответствует Стандартам 6 и 7. Уязвимость и необходимость повышения уровня жизни ЛЗП, безусловно, являются ключевыми аспектами, которые необходимо учитывать в контексте вынужденного отселения. Тем не менее, по мнению МПЖ ЕИБ, эти аспекты следовало бы рассматривать отдельно, чтобы повысить ясность и прозрачность состава компенсационного пакета.

5.2.8 Заявленное отсутствие компенсации за другие убытки, такие как утрата жилищной субсидии и других активов (Заявители 3 и 5)

5.2.8.1 Заявитель 3 опасается, что может лишиться права на жилищную субсидию<sup>54</sup> после приобретения альтернативного жилья. Согласно Положению о порядке назначения жилищных субсидий<sup>55</sup>, жилищная субсидия не назначается в случае, если кто-либо из зарегистрированных в жилом помещении (доме) лиц, которым начисляется плата за жилищно-коммунальные услуги, в течение 12 месяцев перед обращением за назначением субсидии осуществил покупку или иным законным образом получил в собственность земельный участок, квартиру (дом), строительные материалы, другие товары долгосрочного потребления на сумму, превышающую 50 000 гривен.

5.2.8.2 Конкретная ситуация, связанная с приобретением альтернативного жилья в связи с вынужденным отселением, не описана. Таким образом, Заявитель 3 должен будет обратиться с соответствующей документацией, подтверждающей конкретные обстоятельства, в Комиссию, которая затем примет решение о предоставлении или непредоставлении ей жилищной субсидии. Таким образом, для Заявителя 3 действительно существует риск утраты субсидии; однако этот риск ограничен 12 месяцами.<sup>56</sup>

5.2.8.3 Что касается Заявителя 5, два объекта (гаражный бокс и построенный гараж/складское помещение), которые будут затронуты в результате реализации Проекта, должны были быть надлежащим образом зарегистрированы и рассмотрены с точки зрения прав (после проверки фактического использования домашним хозяйством Заявителя).

5.2.8.4 В соответствии с экологическими и социальными стандартами ЕИБ в перепись должна включаться инвентаризация убытков (активов, доступа к ресурсам или услугам и т.д.), а также подробное оценочное обследование и оценка утраченных активов, причем перепись должна охватывать всех затронутых жителей.<sup>57</sup> Отделу МПЖ ЕИБ не была представлена подробная инвентаризация убытков, включая активы и оценку для всех ЛЗП (в консолидированном виде). В ПДО были определены основные виды убытков (земля, жилье и предприятия/торговые помещения). Однако в нем не установлены иные виды убытков и соответствующих им компенсационных выплат, как в случае с многолетними растениями и нежилыми строениями, в том числе заборами, гаражами и складскими помещениями.

5.2.8.5 Отдел МПЖ ЕИБ приходит к выводу, что ЛЗП также должны получить компенсацию и/или помощь за утрату активов или возможностей помимо земельного участка и жилого фонда. В соответствии с экологическими и социальными стандартами ЕИБ (§30, 39 и 42, Глава 6, Том I Руководства), виды воздействия/убытков, указанных выше для Заявителей 3 и 5, должны быть должным образом учтены, надлежащим образом оценены, а также компенсированы.

5.2.9 Заявленная недостаточность размера компенсации для приобретения альтернативного жилья (Заявители 1, 2, 3 и 5)

5.2.9.1 Сотрудники МПЖ ЕИБ также сочли важным рассмотреть вопрос о том, позволяет ли выплаченная/предложенная Заявителям компенсация (на основе отчетов об оценке компании «АС-ТЕРРА») приобрести новую жилую недвижимость, по крайней мере в том

<sup>54</sup> Речь идет о государственной помощи, призванной помочь неимущим домохозяйствам покрыть расходы на оплату коммунальных услуг.

<sup>55</sup> Утверждено постановлением Кабинета Министров Украины № 848 от 21 октября 1995 г. (с изменениями и дополнениями).

<sup>56</sup> Анализ проведен на основании письма-заявки Заявителя 3 в Министерство социальной политики Украины от 5 марта 2019 г. и ответа соответствующего министерства Заявителю от 10 мая 2019 г.

<sup>57</sup> Пункт 5.1.5 выше (и §30, Глава 6, Том I Руководства).

же техническом состоянии и того же качества или лучшую. Если рассматривать лишь оценочную рыночную стоимость объекта (компонент 1), то это не представляется возможным. Если мы рассмотрим оценочную рыночную стоимость + применение коэффициента компенсации за вынужденное отселение и коэффициента инфляции к оценочной рыночной стоимости (компоненты 1, 2 и 3), результаты будут смешанными.

5.2.9.2 Если речь идет о квартирах, средняя стоимость двухкомнатной квартиры, проданной в апреле 2019 г., составляет 28 000 долларов США, исходя из реальных цен продажи (не цен предложения).<sup>58</sup> Поиск в сети Интернет подтверждает эти результаты: цены предложения на двухкомнатную квартиру варьируются от 27 000 до 36 000 долларов США в районе проспекта Гагарина. [REDACTED]

5.2.9.3 [REDACTED] Например, если мы рассмотрим перечень альтернативного жилья, который был предложен Городским советом Заявителю 2, то цена за половину (20 из 41) выставленных на продажу отдельных и сблокированных домов составляет от 30 000 до 34 500 долларов США; многие из них – сблокированные дома (не отдельно стоящие дома). Для пяти из предложенных альтернативных объектов цена равна или превышает 35 000 долларов США.

5.2.9.4 Во всех случаях, если мы включим в уравнение коэффициент компенсации за вынужденное отселение, то представляется, что для компенсации затронутым Проектом владельцам за вынужденный характер сделки продажи (включая тот факт, что Заявитель понесет дополнительные расходы, предпримет усилия и столкнется с хлопотами, которых на добровольной основе он мог избежать) не останется никакой суммы или лишь ограниченная сумма.<sup>59</sup> Тем не менее, похоже, что именно это и было целью применения коэффициента компенсации за вынужденное отселение. Подробнее об этом коэффициенте см. выше в §5.2.7.3-§5.2.7.8.

### **5.3 Заявленное исключение Заявителя 4 из права на компенсацию и помощь: Контроль специалистами МПЖ ЕИБ исполнения рекомендации МПЖ, включенной в ОПО**

5.3.1 МПЖ ЕИБ уже вынес заключение в своем ОПО о правомочности Заявителя 4 в соответствии со Стандартом 6 (§33, Глава 6, Том I Руководства), а также о возможной применимости Стандарта 7 (см. §4.5 выше). Отдел МПЖ ЕИБ рекомендовал в своем ОПО, чтобы Банк оказал содействие Промоутеру/Городскому совету в скорейшем урегулировании ситуации с Заявителем 4 в соответствии со Стандартами 6 и 7 ЕИБ. В ОПО также говорится, что отдел МПЖ ЕИБ проследит за состоянием дел со службами и Заявителем<sup>60</sup>, и, учитывая срочность ситуации, ожидает, что она будет урегулирована удовлетворительным образом до подготовки своего Заключительного отчета.

5.3.2 На сегодняшний день (март 2020 г.) МПЖ ЕИБ констатирует, что ситуация с Заявителем 4 еще не полностью урегулирована. В ходе миссии сотрудников МПЖ ЕИБ Городской совет подтвердил свое обязательство решить проблему Заявителя 4, связанную с утратой ее жилья. Во-первых, Городской совет намеревался разрешить ситуацию преимущественно за счет того, что владельцы затронутого имущества передадут часть

<sup>58</sup> Анализ рынка жилой недвижимости г. Харькова по результатам апреля 2019 г., в альтернативном отчете об оценке для Заявителя 3.

<sup>59</sup> На основе цифр, приведенных в Приложении 1, и информации, представленной в пп. 5.2.9.2 и 5.2.9.3.

<sup>60</sup> Отдел МПЖ неоднократно задавал вопросы службам о ходе исполнения поручений по электронной почте (28 и 29 мая, 26 июня, 28 августа, 13 сентября, 18 и 28 октября 2019 г.), а также Городскому совету непосредственно в ходе своей миссии. Сотрудники МПЖ также неоднократно переписывались с Заявителем по электронной почте для получения данных о ходе рассмотрения ее дела.

- полученной ими компенсации Заявителю 4.<sup>61</sup> Они утверждали, что договор купли-продажи с владельцами затронутого имущества включает специальный пункт, предусматривающий их обязательство предоставить Заявителю 4 альтернативное жилье.
- 5.3.3 Городской совет продемонстрировал отделу МПЖ ЕИБ Пункт 5.1 договора. Перевод этого пункта гласит: «5.1 Обязанности «Продавцов»: - полностью освободить, в том числе лицами, место жительства которых зарегистрировано (или фактически находится) по адресу объекта недвижимости, отчужденные части жилых домов для безвозмездного пользования и беспрепятственного владения «Покупателя» до 01.07.2019 г. после заключения договора; ...». В этом пункте не упоминается о каких-либо конкретных обязательствах продавца по отношению к Заявителю 4 (за исключением того, что она должна была освободить объект недвижимости).
- 5.3.4 По словам Заявителя, после двух встреч, которые состоялись сразу после обзорной миссии служб и составления ОПО отделом МПЖ ЕИБ в мае 2019 г., Городской совет не выходил на связь с ней в период с начала июня по конец октября 2019 г. В течение этого периода Заявитель не знала, будут ли решаться ее проблемы, и если да, то каким образом.
- 5.3.5 В конце октября и в ноябре 2019 г. Городской совет выступил с еще несколькими инициативами, чтобы убедить совладельца и Заявителя согласиться с предложенным первоначальным решением.<sup>62</sup> Поскольку эти инициативы не увенчались успехом, Городской совет проработал альтернативное решение в конце ноября–начале декабря 2019 г. По словам Заявителя, ей было предложено два варианта (комната в общежитии и однокомнатная квартира в общежитии). Заявитель проживала в четырехкомнатном деревянном доме (49,8 кв.м.) вместе [REDACTED]. На основании информации, полученной от служб, Городской совет подтвердил предложение второго варианта.
- 5.3.6 Это предложение действует при предоставлении ей однокомнатной квартиры площадью около 25-27 кв.м. Дом, в котором расположена квартира, является активом на балансе коммунального Харьковского ремонтно-строительного предприятия. Городской совет предложил Заявителю 4 заключить с коммунальным предприятием временный договор, по которому она сможет пользоваться квартирой и оплачивать коммунальные услуги. Согласно временному соглашению, Заявителю не придется платить за аренду квартиры. Такое временное соглашение в конечном итоге приведет к подписанию договора о размещении в общежитии в будущем, что позволит Заявителю зарегистрироваться по постоянному месту жительства. По данным Городского совета, квартира расположена в недавно отремонтированном доме и находится в лучшем состоянии, нежели дом, в котором проживала Заявитель. Квартира подключена ко всем коммунальным сетям. Она находится в нескольких минутах ходьбы от остановки общественного транспорта (маршрутное такси и троллейбус) и нескольких магазинов.
- 5.3.7 Заявитель отказалась от этого предложения<sup>63</sup> по следующим причинам: 1) главным образом она обеспокоена тем, что временное соглашение не дает ей никаких гарантий того, что она сможет проживать в квартире без помех, и если да, то как долго, на каких условиях (как только временное соглашение будет преобразовано в соглашение о проживании), и когда она сможет зарегистрироваться там по постоянному месту жительства; 2) у нее имелись другие опасения относительно места расположения и доступа к метро и центру города с помощью другого общественного транспорта,

<sup>61</sup> По мнению сотрудников МПЖ ЕИБ, это, скорее всего, не привело к удовлетворительному результату для Заявителя, учитывая ее конкретную ситуацию.

<sup>62</sup> По словам Заявителя, встречи состоялись 23 октября и 14 ноября 2019 г. По заявлениям служб, Заявителю была предложена компенсация в размере \_\_\_\_\_ долларов США.

<sup>63</sup> Официальное письмо на имя Городского совета от 12 декабря 2019 г.

поскольку такой уровень доступа нельзя сравнивать с местом, где она проживала ранее.<sup>64</sup>

- 5.3.8 МПЖ ЕИБ признает усилия, предпринятые Городским советом по поиску решения проблемы утраты жилья Заявителем 4. По мнению МПЖ ЕИБ, предложение Городского совета предоставить Заявителю 4 альтернативное жилье с учетом ее конкретной ситуации в принципе является уместным решением. Предложение о предоставлении Заявителю 4 жилья соответствует целям Стандарта 6 ЕИБ и заявлению, содержащемуся в ПДО (стр. 28, 6.2.3).
- 5.3.9 В соответствии с Конституцией Украины и Гражданским кодексом Украины каждый имеет право на жилище и место проживания. Аналогичным образом Стандарт 6 ЕИБ поддерживает продвижение, уважение и реализацию права человека на «*нормальные жилищные условия*» (которое распространяется на затронутых лиц независимо от того, имеют ли они законное право собственности на свой дом или имущество в соответствии с внутренним законодательством – см. § 23, Глава 6, Том I Руководства) и нормальный уровень жизни (§ 4, 23 и 24, Глава 6, Том I Руководства). Параграф 43 Стандарта 6 предусматривает, что: «*В случае утраты жилья, предложения по замене жилья должны удовлетворять критериям нормальных жилищных условий согласно определению выше*». Стандарт 6 определяет, что понимается под «*нормальными жилищными условиями*»: Согласно стандартам в области прав человека, «*нормальные жилищные условия*» должны как минимум удовлетворять определенным критериям, включая безопасность проживания (т.е. гарантии правовой защиты жильцов от принудительного выселения, преследований и других угроз), наличие базовой инфраструктуры и услуг, экономическую доступность, пригодность для проживания и месторасположение (§5, Глава 6, Том I Руководства). Кроме того, в Стандарте 6 говорится об обязанности Промоутера как минимум восстановить условия жизни лиц, затронутых Проектом, а в идеале – работать над постоянным улучшением условий их жизни (§26, Глава 6, Том I Руководства).
- 5.3.10 В дальнейшем отдел МПЖ ЕИБ хотел бы подчеркнуть важность предоставления Заявителю 4 определенной степени безопасности, позволяющей ей продолжить проживание в предлагаемом месте, и адекватной правовой защиты. Банку необходимо будет уделить особое внимание этому центральному аспекту «*нормальных жилищных условий*» в рамках контрольной деятельности.
- 5.3.11 Наконец, МПЖ ЕИБ считает, что Заявитель 4 также имеет право на получение помощи при переезде. В соответствии с ПДО: «*всем группам будет предоставлена помощь в переезде, соответствующая потребностям каждой группы перемещенных лиц, причем особое внимание будет уделяться потребностям малоимущих и уязвимых слоев населения*» (стр. 27, 6.1.4). В соответствии с матрицей прав в ПДО все категории ЛЗП, на которых повлияла утрата жилья, имеют право на получение помощи при переезде (стр. 30, 6.3).

#### 5.4 **Роль Банка**

- 5.4.1 Согласно Руководству, роль ЕИБ заключается в поддержке надежной деятельности, разработанной и структурированной с целью соблюдения Э/С стандартов и требований ЕИБ, а также международных передовых методов. Сюда входят: (i) оценка проекта на соответствие экологическим и социальным принципам и стандартам ЕИБ; (ii) консультирование и, в случае необходимости, оказание помощи Промоутеру в

<sup>64</sup> В письме были прямо упомянуты некоторые причины, а о других Заявитель рассказала представителю МПЖ ЕИБ.

разработке мер по управлению экологическими и социальными воздействиями и рисками проекта в соответствии со стандартами ЕИБ; (iii) оценка потенциала Промоутера по выполнению всех экологических и социальных требований, а также институционального потенциала в области соблюдения экологических и социальных стандартов соответствующих национальных органов и учреждений и, в случае необходимости, оказание требуемой технической помощи; и (iv) мониторинг эффективности проекта в соответствии с экологическими и социальными стандартами ЕИБ на протяжении всего срока займа (§8, Том II Руководства).

- 5.4.2 **С точки зрения комплексной экспертизы соответствия экологическим и социальным принципам и стандартам** Банк удостоверился в том, что были выполнены основные задачи по обеспечению социальных гарантий. Как упоминалось выше в §2.3, в рамках подготовки к реализации Проекта была проведена Оценка воздействия на окружающую среду и социальную сферу (ОВОС). Городским советом были подготовлены и утверждены ПДЭСС, ПДО и ПВЗС. В рамках процесса оценки Банк проанализировал эти документы. В ходе подготовки проекта ПДО Банк предоставил свои комментарии. Справочный материал об оценке подтверждает, что ПДЭСС и ПДО составлены в соответствии со стандартами Банка.
- 5.4.3 В соответствии с рекомендациями, предложенными на стадии оценки, в соглашении о финансировании между ЕИБ и Украиной установлено обязательство для Промоутера обеспечить реализацию Проекта в соответствии с «*Экологическими и социальными стандартами*», и в частности, реализовать ПДЭСС и ПДО, а также обеспечить наличие в ГРП достаточного количества квалифицированного персонала, включая экспертов в экологической и социальной сферах. Банк также поставил предоставление займа в зависимость от соблюдения ряда условий, включая условия, связанные с реализацией ПДЭСС и ПДО (см. §3.4.2-§3.4.3).
- 5.4.4 Более того, важно отметить, что некоторые из документов о комплексной экспертизе относятся к внешнему мониторингу ПДО, что считается передовым опытом при отселении. В соответствии с «*Экологическим и социальным протоколом*» (ЭСП)<sup>65</sup> «будет привлечен независимый консультант по мониторингу и оценке, который будет периодически проводить мониторинг и отчитываться о реализации ПДЭСС и ПДО, а также осуществлять среднесрочную и итоговую оценку реализации ПМО». В том же документе говорится следующее: «*ЕИБ поставит предоставление средств займа в зависимости от: (i) реализации ПДЭСС и ПДО по согласованию с Банком; и (ii) подтверждения того, что в состав ГРП входят эксперты по экологическим и социальным вопросам в целях эффективной реализации ПДЭСС и ПДО... Кроме того, Банк будет стремиться получить от Промоутера обязательства регулярно отчитываться о ходе реализации ПДО и ПДЭСС; а также осуществлять среднесрочную и итоговую оценку реализации ПМО*». Это соответствует требованиям §133, Том II Руководства, в котором четко указано: «*Вынужденное отселение или принудительное выселение не будут осуществляться до того, как промоутер рассмотрит вопрос о вынужденном отселении в соответствии с настоящими Стандартами при условии полного соблюдения требований ЕИБ*».

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

5.4.5 Таким образом, Банк создал ключевые условия, чтобы иметь возможность убедиться в том, что Проект реализуется в соответствии с экологическими и социальными стандартами ЕИБ. Отдел МПЖ ЕИБ определил две сферы, требующие улучшений: 1) обеспечение высокого качества и полноты ПДО и требование его обновления в случае необходимости (в этой связи см. выводы, представленные в §5.1.4-§5.1.13) и 2) адекватная оценка и документирование институционального потенциала в области соблюдения экологических и социальных стандартов, в частности потенциала организации, ответственной за реализацию ПДО.

- 5.4.6 В рамках комплексной экспертизы необходимо провести адекватную оценку потенциала Промоутера, а также институционального потенциала (включая потенциал организации, ответственной за реализацию и мониторинг ПДО) для надлежащего решения экологических и социальных вопросов в соответствии со стандартами Банка (см. §5.4.1 выше; см. также §90, Том II Руководства). В ЭСП указано следующее: *«Промоутер будет нести ответственность за надзор и обеспечение реализации ПДЭСС и ПДО. Промоутер располагает достаточным количеством квалифицированных специалистов в организации, многие из которых имеют опыт реализации предыдущего проекта по расширению системы метрополитена»*. Отсутствует упоминание о потенциале других ключевых учреждений, таких как Городской совет, который является органом, ответственным за реализацию и мониторинг ПДО.
- 5.4.7 Отчет о ходе реализации проекта и Плане реализации проекта, представленный службами, не включает оценку институционального потенциала в области соблюдения экологических и социальных стандартов. Тем не менее, он включает SWOT-анализ существующей ГРП, которая, как ожидается, будет задействована в качестве Руководящего комитета по реализации Проекта, в состав которого будут привлечены сотрудники исключительно из городской администрации и организации-Промоутера. SWOT-анализ выявил следующие слабые стороны: отсутствие необходимого опыта и знаний в области соблюдения экологических и социальных стандартов, отсутствие опыта соблюдения требований ЕБРР; а также возможность повышения качества работы ГРП путем укомплектования штата внутри организации или привлечения внешних консультантов. В отчете консультант рекомендует, чтобы в ГРП по компонентам расширения и строительства депо метрополитена вошли штатные эксперты по соблюдению экологических и социальных стандартов (могут быть привлечены внешние эксперты) для осуществления надзора и подготовки отчетности по реализации ПДЭСС и ПВЗС. В том же докладе также рекомендуется обеспечить техническую поддержку для мониторинга реализации ПМО.
- 5.4.8 Службы следовали всем рекомендациям, изложенным в вышеупомянутом докладе (см. § 5.4.3 и 5.4.4). Согласно данным служб, потенциал каждой организации в отношении отселения обсуждался в ходе оценочной миссии и по конференц-связи (хотя и не всегда документирован). На момент проведения оценки Банк не определил потребность в технической помощи для поддержки работы Городского совета по социальным вопросам на протяжении всего периода реализации ПДО и обеспечения соответствия процесса отселения требованиям экологических и социальных стандартов ЕИБ. По мнению Банка, гарантийные условия, предусмотренные финансовым соглашением, являются достаточными.
- 5.4.9 В ходе миссии МПЖ ЕИБ выяснилось, что Городской совет приложил все усилия, чтобы обеспечить вынужденное отселение в соответствии с национальным законодательством и ПДО, однако в своей работе он мог бы использовать специальные знания и опыт в отношении стандартов Банка, в частности, практическое значение и последствия соблюдения этих стандартов. Городской совет также сообщил о том, что, несмотря на успехи, которых удалось достичь за короткий промежуток времени,

имелись и проблемы в связи с нехваткой опыта осуществления вынужденного отселения в соответствии с новой законодательной базой.

- 5.4.10 Отдел МПЖ ЕИБ не получил свидетельств о наличии в Городском совете персонала, специализирующегося на социальных аспектах вынужденного отселения, а также о наличии социальных экспертов в ГРП, несмотря на требования кредитного соглашения.
- 5.4.11 **С точки зрения мониторинга** Банк усилил собственный мониторинг реализации ПДО после получения жалоб. В мае 2019 г. ЕБРР и ЕИБ провели совместную обзорную миссию, в результате которой был составлен перечень мер, которые необходимо принять, и были предложены рекомендации. В период с мая 2019 г. по январь 2020 г. состоялся ряд обменов данными между службами и Городским советом в отношении контрольных мероприятий.

5.4.12 По мнению МПЖ, необходимо, чтобы в дальнейшем службы тщательно координировали с Городским советом все дальнейшие шаги/мероприятия, которые необходимо предпринять, с тем чтобы такие шаги/мероприятия были как можно более конкретными. Подробная информация позволит как службам ЕИБ, так и отделу МПЖ адекватно оценить пути решения проблем, связанных с реализацией ПДО, в частности, проблем Заявителей, а также степень, в которой предпринимаемые действия соответствуют экологическим и социальным стандартам ЕИБ.

5.4.13 Как упоминалось выше, отдел МПЖ подчеркивает, что в целом привлечение внешнего консультанта для мониторинга реализации ПДО считается надлежащей практикой, которая была рекомендована для Проекта на стадии оценки и была реализована. Тем не менее в своем ОПО отдел МПЖ предлагает критически рассмотреть существующие механизмы мониторинга, особенно в отношении оценки/аудита реализации ПМО. Это необходимо для обеспечения независимости, качества и полноты отчетности о реализации ПДО на стадии завершения, а также соответствия экологическим и социальным стандартам обоих банков.

Сноска: Местная консалтинговая фирма, привлеченная ЕБРР для внешнего мониторинга ПДО, – это та же фирма, которая принимала участие в процессе подготовки проекта, в том числе подготовки ПДО. По мнению МПЖ, это может привести к возможному конфликту интересов и/или непреднамеренной предвзятости в процессе мониторинга и отчетности.

## **6. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ**

6.1 В Таблице 2 содержатся выводы и рекомендации отдела МПЖ ЕИБ в отношении различных претензий Заявителей, касающихся компенсации. Как указано в разделе «Выводы», отдел МПЖ ЕИБ выявил конкретные проблемы, связанные с подходом, использованным для определения рыночной стоимости затронутого имущества Заявителей, и установил, что компенсация за конкретные убытки/воздействие для Заявителей 2, 3 и 5 отсутствует или недостаточна при определении «цены выкупа» (совокупный компенсационный пакет). Сотрудники МПЖ ЕИБ пришли к выводу, что определение размера компенсации на основании оценочных отчетов «АС-ТЕРРА» не полностью соответствует экологическим и социальным стандартам ЕИБ.

6.2 Отдел МПЖ ЕИБ отмечает, что для оценки процесса вынужденного отселения планируется проведение оценки/аудита реализации ПДО. По мнению специалистов МПЖ ЕИБ, перечень конкретных мероприятий по решению проблем пяти Заявителей (с учетом выводов и заключений МПЖ ЕИБ), как указано в таблице ниже, может быть подготовлен в кратчайшие сроки, а результаты их реализации могут быть использованы при проведении экспериментальной оценки/аудита реализации ПДО. Иными словами,

нет необходимости ждать окончания указанного эксперимента, чтобы решить проблемы Заявителей.

- 6.3 В отношении оценки/аудита реализации ПДО отдел МПЖ ЕИБ подчеркивает важность предоставления независимого заключения в отношении всего процесса отселения и восстановления средств к существованию, его соответствия экологическим и социальным стандартам ЕИБ, а также любым дополнительным требованиям/корректирующим действиям, которые должны быть предприняты. На сегодняшний день отсутствует углубленный анализ результатов отселения и предоставление более качественной информации о реализации ПДО в отчетах о ходе работы: анализ того, смогли ли владельцы, которые приобрели альтернативное жилье, купить недвижимость эквивалентную или лучшую по качеству за счет денежной компенсации, выплаченной за их собственность, затронутую Проектом (и в пределах каких ценовых диапазонов), информация об их удовлетворенности новой собственностью, процент владельцев, которые фактически проживали в жилых зданиях, затронутых Проектом, и процент владельцев, для которых это было единственной собственностью и местом проживания, причины, по которым 29 других владельцев не приобрели (пока) альтернативное жилье, восстановление предприятий, затронутых Проектом, и, в более общем плане, ход восстановления или процесс улучшения условий жизни ЛЗП после физического перемещения. Отдел МПЖ ЕИБ рекомендует, чтобы оценка успешного завершения реализации ПДО рассматривалась с учетом этих аспектов, и чтобы отчет об оценке/аудите реализации ПДО включал указанный вид анализа и информацию.

Таблица 2 – Выводы и рекомендации МПЖ ЕИБ в отношении заявлений о компенсации

Заявления, касающиеся компенсации	Выводы по результатам расследования отдела МПЖ ЕИБ	Рекомендации для служб ЕИБ
<b>Заявленные проблемы, связанные с недостаточностью денежной компенсации (Заявители 1, 2, 3 и 5)</b>		
<p><b>Заявленное занижение рыночной стоимости затронутого имущества (Заявители 1, 2, 3 и 5)</b></p>	<p>Имеются указания на то, что рыночная стоимость затронутого имущества для Заявителей 2, 3 и 5 была занижена компанией-оценщиком «АС-ТЕРРА». Этот вывод важен с учетом того, что оценочная рыночная стоимость имущества (компонент № 1) является основой для всех дальнейших расчетов, проводимых для определения размера совокупного компенсационного пакета. Подробнее см. раздел 5.2.4 и Приложение 2, в котором приводятся результаты оценки отдела МПЖ ЕИБ.</p> <p>Примечание: Заявитель 1 уже подписал договор купли-продажи с Городским советом, получил предложенную сумму компенсации и приобрел новую квартиру. Таким образом, МПЖ ЕИБ основное внимание уделил необходимости обеспечения Горсоветом повышения или по крайней мере восстановления уровня жизни Заявителя до предпроектного уровня после физического перемещения. При необходимости ему должна быть оказана поддержка.</p>	<p>Отдел МПЖ ЕИБ рекомендует операционным службам Банка продолжить тесное взаимодействие с Городским советом (в сотрудничестве с Промоутером). Банк должен убедиться, что денежная компенсация (совокупный компенсационный пакет), выплачиваемая Заявителям, является справедливой и предоставляется по полной восстановительной стоимости – с учетом результатов оценки МПЖ ЕИБ в этом отношении и, в более общем плане, в полном соответствии с экологическими и социальными стандартами ЕИБ, особенно Стандартом 6.</p> <p>В рамках контрольных мероприятий службам рекомендуется предоставить Городскому совету технические рекомендации и совместно подготовить перечень конкретных действий по решению проблем Заявителей в соответствии с выводами МПЖ ЕИБ и, в более общем плане, в соответствии с экологическими и социальными стандартами ЕИБ.</p>
<p><b>Заявленное отсутствие оценки и компенсации за земельный участок (Заявители 2 и 3).</b></p>	<p>В соответствии с экологическими и социальными стандартами ЕИБ Заявители 2 и 3 имеют право на компенсацию за земельный участок. Отдел МПЖ ЕИБ согласен с тем, что в соответствии с методологией компании «АС-ТЕРРА» стоимость земельного участка была учтена в той или иной степени, поэтому оценочная рыночная стоимость затронутого объекта недвижимости косвенно включает в себя определенную стоимость участка земли, на котором такой объект расположен. МПЖ ЕИБ высказывает некоторые замечания по этому поводу. Более подробная информация представлена в разделе 5.2.5.</p>	<p>В течение ближайших 12 месяцев с момента выпуска настоящего отчета отдел МПЖ ЕИБ будет осуществлять мониторинг действий, направленных на предоставление справедливой компенсации по полной стоимости замещения в соответствии с экологическими и социальными стандартами ЕИБ.</p>

Заявления, касающиеся компенсации	Выводы по результатам расследования отдела МПЖ ЕИБ	Рекомендации для служб ЕИБ
<b>Заявленное отсутствие оценки и компенсации за многолетние растения (Заявители 2 и 3)</b>	В процессе оценки и расчета размера компенсации МПЖ ЕИБ обнаружил отсутствие специального учета, оценки стоимости и предоставления соответствующих компенсаций за многолетние сельскохозяйственные культуры и деревья, расположенные на участках Заявителей 2 и 3. Он приходит к выводу, что это не соответствует экологическим и социальным стандартам ЕИБ. Более подробная информация представлена в разделе 5.2.6.	
<b>Заявленное отсутствие компенсации за моральный ущерб и/или стресс, вызванный вынужденным отселением (все Заявители)</b>	<p>Отдел МПЖ ЕИБ считает, что основной целью использования коэффициента компенсации за вынужденное отселение (компонент №2 в общем пакете компенсаций) является компенсация владельцам, затронутым Проектом, за неудобства, вызванные вынужденным характером сделки купли-продажи и необходимостью приобретения новой недвижимости. Если это так, то можно обоснованно предположить, что применение указанного коэффициента преследует цель предоставления компенсации за стресс, вызванный вынужденным отселением.</p> <p>По мнению сотрудников МПЖ ЕИБ, применение коэффициента компенсации за вынужденное отселение можно считать надлежащей практикой в контексте вынужденного отселения. Более подробная информация представлена в разделе 5.2.7.</p>	
<b>Заявленное отсутствие компенсации за другие убытки, такие как утрата жилищной субсидии и других активов (Заявители 3 и 5)</b>	Определенные виды убытков, включая активы и возможности, за исключением земельных участков и жилого фонда, не были учтены должным образом и, следовательно, подлежали оценке и возмещению. Это касается потенциальной утраты жилищной субсидии для Заявителя 3, а также убыток в виде утраты двух гаражей для Заявителя 5 (при проверке фактического использования домашним хозяйством). Более подробная информация представлена в разделе 5.2.8.	

Заявления, касающиеся компенсации	Выводы по результатам расследования отдела МПЖ ЕИБ	Рекомендации для служб ЕИБ
<p><b>Заявленная невозможность покупки альтернативной недвижимости за выплаченную/предложенную компенсацию (Заявитель 1, 2, 3 и 5).</b></p>	<p>Рассматривая одну лишь оценочную рыночную стоимость затронутого объекта недвижимости (компонент № 1), можно сделать вывод, что эта сумма, скорее всего, будет недостаточной для приобретения альтернативного объекта недвижимости.</p> <p>Если учесть расчетную рыночную стоимость и применение коэффициента компенсации за вынужденное отселение и коэффициента инфляции (компоненты № 1, 2 и 3), ответ на вопрос, могут ли Заявители приобрести альтернативную собственность, равную или превосходящую по качеству их затронутую Проектом собственность, будет неоднозначным. В любом случае, это означает, что не останется никакой суммы или лишь ограниченная сумма для компенсации затронутым Проектом владельцам за вынужденный характер сделки продажи, что, по-видимому, и является целью коэффициента компенсации за вынужденное отселение. Более подробная информация представлена в разделе 5.2.9.</p>	
<p><b>Контрольные мероприятия отдела МПЖ ЕИБ в связи с необходимостью разрешения ситуации Заявителя 4 (заявленное исключение из компенсации и отсутствие помощи)</b></p>	<p>На сегодняшний день (март 2020 г.) МПЖ ЕИБ констатирует, что ситуация с Заявителем 4 еще не полностью урегулирована. Более подробная информация представлена в разделе 5.3.</p>	<p>Отдел МПЖ ЕИБ подтверждает свою рекомендацию, предложенную в своем ОПО. Отдел МПЖ ЕИБ считает, что на данном этапе необходимо как можно скорее разрешить ситуацию с Заявителем. МПЖ ЕИБ рекомендует оперативным службам ЕИБ продолжать работу в тесном контакте с Городским советом (в сотрудничестве с Промоутером) и договориться о дальнейших действиях в соответствии с рекомендациями, представленными выше в §5.3.8 - §5.3.11.</p> <p>В течение следующих трех месяцев после опубликования настоящего отчета МПЖ ЕИБ будет осуществлять контроль работы служб и ситуации Заявителя в контексте предложенного(ых) Городским советом решения(й). В рамках контрольных мероприятий отдел МПЖ ЕИБ будет</p>

Заявления, касающиеся компенсации	Выводы по результатам расследования отдела МПЖ ЕИБ	Рекомендации для служб ЕИБ
		уделять особое внимание уровню безопасности и правовой защиты, предоставляемыми вместе с предложенным жильем, а также необходимости по крайней мере восстановить жилищные условия Заявителя до уровня, существовавшего до начала реализации проекта, в соответствии со Стандартом 6 ЕИБ.

В результате проведенной МПЖ ЕИБ углубленной оценки утверждений Заявителей, многочисленных обменов мнениями и данными с Заявителями и выездов на объекты МПЖ ЕИБ получил полное представление об их конкретных проблемах. В целях содействия исполнению вышеизложенных рекомендаций отдел МПЖ ЕИБ высказал ряд конкретных предложений по решению вопросов, поднятых Заявителями, в соответствии с экологическими и социальными Стандартами ЕИБ. Эти предложения были обсуждены со службами Банка в рамках консультаций.

6.4 Что касается роли Банка, специалисты МПЖ ЕИБ вносят следующие предложения по улучшению.

**С точки зрения комплексной экспертизы:**

- 1) Убедиться в том, что ПДО является как можно более ясным и исчерпывающим, а если на момент утверждения проекта он таковым не является и/или вся необходимая информация еще не поступила, то до начала процесса отселения необходимо предоставить запрос на обновление ПДО. Кроме того, важно с самого начала напрямую обратиться к Промоутеру/местным органам власти с просьбой решить вопросы, связанные с несоответствиями между национальным законодательством и экологическими и социальными стандартами ЕИБ, и определить конкретные меры по устранению таких несоответствий.
- 2) Необходимо надлежащим образом оценивать и документировать институциональный потенциал в области соблюдения экологических и социальных стандартов, особенно потенциал организации, ответственной за реализацию ПДО. Следует мобилизовать ресурсы технической помощи, если это необходимо для оказания постоянной поддержки соответствующей организации/основным учреждениям с целью обеспечения полного соответствия экологическим и социальным стандартам Банка.

**С точки зрения мониторинга:** Усилить активный мониторинг Банком с начала процесса отселения и обеспечить создание независимого и эффективного МРУЖ на проектном уровне в начале процесса отселения.