

Министерство культуры Российской Федерации  
Проект «Сохранение и развитие малых исторических городов и поселений»

# **РАМОЧНАЯ ПОЛИТИКА ПО ВОПРОСАМ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ**

**Проект**

**Москва  
2016**

## СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

- ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации;
- ГрК РФ – Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;
- ЗК РФ — Земельный кодекс Российской Федерации;
- МБРР — Международный банк реконструкции и развития;
- ОР 4.12 — Операционной политике по вынужденному переселению;
- РПП — Рамочная политика переселения;
- РФ — Российская Федерация;
- ТЗ — техническое задание;
- УК — учреждение культуры;
- ФЗ — федеральный закон;
- ФИСП — Фонд инвестиционных строительных проектов Санкт-Петербурга.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>4</b>
<b>ВОЗДЕЙСТВИЕ, ОТЧУЖДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕСЕЛЕНИЕ .....</b>	<b>8</b>
<b>ПРИНЦИПЫ И ЗАДАЧИ, ЛЕЖАЩИЕ В ОСНОВЕ ПОДГОТОВКИ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ .....</b>	<b>9</b>
<b>ПЛАН ДЕЙСТВИЙ ПО ПЕРЕСЕЛЕНИЮ: ПОДГОТОВКА, СОГЛАСОВАНИЕ И УТВЕРЖДЕНИЕ</b>	<b>12</b>
<b>ОЦЕНКА ЧИСЛА ГРАЖДАН, ПОДЛЕЖАЩИХ ПЕРЕСЕЛЕНИЮ, И КАТЕГОРИИ ЗАТРОНУТОГО НАСЕЛЕНИЯ .....</b>	<b>15</b>
<b>НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА ПЕРЕСЕЛЕНИЯ .....</b>	<b>17</b>
<b>КРИТЕРИИ ДЛЯ РАЗЛИЧНЫХ КАТЕГОРИЙ ЗАТРОНУТОГО НАСЕЛЕНИЯ НА ПОЛУЧЕНИЕ ПРАВА НА КОМПЕНСАЦИИ .....</b>	<b>20</b>
<b>МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗАТРОНУТЫХ АКТИВОВ .....</b>	<b>21</b>
<b>ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ И ПРОЦЕДУРЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ПРАВ, ВКЛЮЧАЯ ОБЯЗАННОСТИ КАЖДОГО ЛИЦА .....</b>	<b>27</b>
<b>ОБЩИЕ АСПЕКТЫ ГРАФИКА РЕАЛИЗАЦИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ КАК ПЕРЕСЕЛЕНИЕ БУДЕТ УВЯЗАНО СО СТРОИТЕЛЬНЫМИ РАБОТАМИ.....</b>	<b>28</b>
<b>МЕХАНИЗМЫ ПОДАЧИ И РАССМОТРЕНИЯ ЖАЛОБ .....</b>	<b>29</b>
<b>БЮДЖЕТ И МЕХАНИЗМ ФИНАНСИРОВАНИЯ.....</b>	<b>30</b>
<b>МЕТОДЫ КОНСУЛЬТАЦИЙ С ЗАТРОНУТЫМИ ПРОЕКТОМ ГРАЖДАНАМИ И ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОЦЕССЕ .....</b>	<b>31</b>
<b>ОРГАНИЗАЦИЯ МОНИТОРИНГА.....</b>	<b>32</b>
<b>ОБРАЗЕЦ СТРУКТУРЫ ПЛАНА ДЕЙСТВИЙ ПО ПЕРЕСЕЛЕНИЮ.....</b>	<b>34</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>35</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1 .....</b>	<b>35</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2 .....</b>	<b>41</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3 .....</b>	<b>54</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4 .....</b>	<b>57</b>

## ВВЕДЕНИЕ

Российская Федерация и Международный банк реконструкции и развития (далее – МБРР) осуществляют подготовку проекта «Сохранение и развитие малых исторических городов и поселений» (далее – Проект). С российской стороны руководство реализацией данного проекта осуществляется Министерством культуры Российской Федерации. В качестве Группы реализации проекта утверждён Фонд инвестиционных строительных проектов Санкт-Петербурга.

Цель Проекта заключается в оказании поддержки в сохранении объектов культурного наследия и развитии туризма в отобранных по конкурсу исторических поселениях. Планируется, что в среднесрочной перспективе эти усилия приведут к росту туризма и, следовательно, к экономическому развитию исторических поселений, участвующих в Проекте.

В ходе реализации Проекта в 9-ти отобранных исторических поселениях<sup>1</sup> будет проведен комплекс целевых мероприятий по развитию туристического, культурного и институционального потенциала, а в 4-х из них<sup>2</sup> на части территории исторических поселений — комплекс адресных мероприятий по восстановлению архитектурного потенциала, модернизации инженерных сетей и благоустройству. Реализация Проекта будет способствовать развитию культуры, туризма, образования, увеличению инвестиций в туристическую отрасль, созданию благоприятных условий жизни в исторических поселениях. Проект рассматривается как пилотный, опыт его реализации затем может быть распространен на другие исторические поселения России.

Проект будет реализовываться из средств займа МБРР и федерального бюджета. Кроме того, для реализации Проекта предполагается привлечь средства бюджетов субъектов Российской Федерации, участвующих в Проекте, средства местных бюджетов и частные инвестиции.

Для инвестиций из средств займа МБРР и федерального бюджета в рамках Проекта определены следующие основные направления: реставрация и приспособление объектов культурного наследия, реконструкция и строительство иных объектов в целях восполнения утрат исторической застройки в охранной зоне (регенерация территории), модернизация инженерных сетей и благоустройство исторической территории; развитие туристической

---

<sup>1</sup> Арзамас (Нижегородская область); Выборг (Ленинградская область); Гороховец (Владимирская область); Ростов Великий (Ярославская область); Старая Русса (Новгородская область); Суздаль (Владимирская область); Торжок (Тверская область); Тутаев (Ярославская область); Чистополь (Республика Татарстан).

<sup>2</sup> Выборг, Гороховец, Торжок, Чистополь (конкурс «больших инвестиций»), остальные города участвуют в конкурсе «малых инвестиций».

инфраструктуры, маркетинг, брендинг исторических поселений; поддержка небольших проектов муниципальных администраций, направленных на повышение туристической привлекательности исторического поселения; повышение квалификации руководящих работников в сфере управления культурным наследием на областном, муниципальном уровнях и на уровне отдельных учреждений культуры.

Кроме того, Администрации регионов-участников Проекта на основании Соглашений о реализации Проекта с Минкультуры России обеспечат софинансирование Проекта (развитие туристической, инженерной и сервисной инфраструктуры,) из средств бюджета субъекта Российской Федерации и предпримут необходимые меры по софинансированию Проекта из местных бюджетов и средств частных инвестиций. Объемы средств, привлекаемых из бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов и частных инвестиций, будут определяться исходя из необходимости проведения ряда отдельных мероприятий в каждом из исторических поселений, заявленных для финансирования администрациями регионов-участников.

Таким образом, структура Проекта включает следующие основные компоненты:

### ***Компонент 1 «Развитие туристического потенциала исторических поселений»***

- **Подкомпонент 1.1 «Развитие туристической инфраструктуры, связанной с информированием туристов» (для всех городов-участников Проекта).** В ходе реализации данного подкомпонента будут профинансированы мероприятия, направленные на создание информационных центров, банков знаний и данных, систем связи, носителей информации и указателей, а также другие мероприятия, обеспечивающие доступ широкого круга потребителей (включая иностранных) к информационным ресурсам и обозначающие местоположение туристических объектов. В рамках подкомпонента будут профинансированы мероприятия по маркетингу и брендингу исторических поселений. Для туристических информационных центров предполагается проводить ремонт и оборудование только имеющихся помещений.
- **Подкомпонент 1.2 «Повышение туристической привлекательности исторических поселений» (только для поселений, отобранных по конкурсу «малых инвестиций» — Арзамас, Ростов Великий, Старая Русса, Суздаль, Тутаев).** В ходе реализации данного подкомпонента будут профинансированы небольшие, не связанные с реставрацией и капитальным строительством

подпроекты муниципальных администраций, направленные на повышение туристической привлекательности городов (благоустройство территории, улучшение существующих и создание новых элементов инфраструктуры, проведение ремонтных и строительных работ некапитального характера, совершенствование экскурсионной деятельности, приобретение и установка мебели, оборудования и пр.). Бенефициарами этих подпроектов могут быть государственные и муниципальные учреждения культуры, а также иные муниципальные учреждения.

▪ **Подкомпонент 1.3 «Укрепление институционального потенциала в области культуры и познавательного туризма» (для всех городов-участников Проекта).**

В целях укрепления институционального потенциала будут проводиться обучающие мероприятия по инвестиционному менеджменту в области культурного туризма и управления учреждениями культуры для сотрудников учреждений культуры, областных и местных администраций, занимающихся вопросами культуры, туризма и поддержки малого бизнеса.

***Компонент 2 «Создание на основе фрагментов городской структуры центров культурно-туристического развития исторических поселений» (для городов, отобранных по конкурсу «больших инвестиций» — Выборг, Гороховец, Торжок, Чистополь).***

Инвестирование в рамках данного компонента будет направлено на проведение комплексных мероприятий на части территории города (фрагмент городской структуры), включая реставрацию объектов культурного наследия (в том числе региональной и муниципальной собственности), реконструкцию и строительство иных объектов в целях восполнения утрат исторической застройки в охранной зоне (регенерация территории), приспособление объектов реставрации, реконструкции строительства, модернизацию инженерных сетей и благоустройство.

Администрации регионов-участников должны обеспечить софинансирование данного подкомпонента из средств региональных бюджетов и принять необходимые меры по привлечению софинансирования из местных бюджетов и частных инвестиций в объеме не менее 10% от объема инвестиций из средств займа МБРР и федерального бюджета, выделенных на историческое поселение.

Кроме того, регионы-участники за счет тех же источников (региональные и местные бюджеты, частные инвестиции) должны принять необходимые меры по поддержке предприятий, расположенных в историческом городе, занятых производством изделий художественных промыслов и ремесел.

Участие в Проекте МБРР подразумевает, что в ходе подготовки и реализации Проекта необходимо обеспечить его соответствие защитным механизмам МБРР<sup>3</sup>. Все работы и мероприятия в рамках Проекта, реализуемые как за счет государственных, так и привлеченных инвестиций будут осуществляться в соответствии с защитными рамочными документами Проекта, учитывающими требования защитных механизмов МБРР и законодательства Российской Федерации. К числу обязательных защитных рамочных документов Проекта относится Рамочная политика по вопросам переселения.

Опыт деятельности МБРР по реализации проектов развития показывает, что эта деятельность бывает сопряжена с необходимостью вынужденного переселения людей. В целях смягчения последствий переселения и снижения серьезных экономических, социальных и экологических рисков, связанных с переселением (разрушение системы производства, лишение крова, лишение недвижимого имущества, лишение источников дохода, нарушение связей между группами родственников и пр.), была разработана специальная Операционная политика МБРР ОР 4.12 «Операционная политика по вопросам вынужденного переселения». Реализация каждого инвестиционного проекта с участием МБРР должна сопровождаться разработкой Рамочной политики по вопросам переселения на принципах ОР 4.12.

---

<sup>3</sup> Дополнительные сведения имеются в Интернете по адресу: <http://web.worldbank.org/WBSITE/EXTERNAL/PROJECTS/EXTPOLICIES/EXTSAFEPOL/0,,menuPK:584441~pagePK:64168427~piPK:64168435~theSitePK:584435,00.html>

## **ВОЗДЕЙСТВИЕ, ОТЧУЖДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕСЕЛЕНИЕ**

Данная Рамочная политика переселения (РПП) подготовлена в соответствии с требованиями МБРР, указанными в (ОР 4.12), а также с учетом законодательных требований Российской Федерации.

Одна из важнейших задач политики Банка в этой области — по возможности избегать вынужденного переселения населения либо осуществлять его в минимальных масштабах после изучения и анализа всех технически осуществимых альтернатив реализации проекта. На этапе предпроектных исследований было установлено, что реализация Проекта не связана с какими-либо изъятиями объектов недвижимости или земельных участков, что повлекло бы за собой необходимость вынужденного переселения. Однако необходимость в переселении может быть выявлена на стадии проектирования, а также может быть вызвана деятельностью региональных и местных органов или частных инвесторов, осуществляемой в связи с реализацией Проекта. На этом основании вопросы социального воздействия Проекта и вынужденного переселения будут рассмотрены в данном документе в общем виде с тем, чтобы дать всем вовлеченным сторонам полную информацию о порядке и объеме их действий в случае наступления указанных рисков.

Для учета всех возможных рисков, следует исходить из того, что деятельность по различным компонентам Проекта может привести к временному/постоянному отселению людей, потере активов или доступа к ресурсам, прежде всего, это касается подпроектов компонента 2 (конкурс «больших инвестиций»), а также подкомпонента 1.2 «Повышение туристической привлекательности исторических поселений». Потенциальное негативное воздействие может иметь следующий характер:

1. Постоянное/временное переселение/потеря крова.
2. Постоянная /временная потеря активов или доступа к активам.
3. Постоянная/временная потеря источников дохода или средств существования.

При неизбежности вынужденного переселения мероприятия по его проведению разрабатываются как программа устойчивого развития с выделением необходимых ресурсов для того, чтобы лица, переселяемые в связи с реализацией Проекта, получили выгоды от его осуществления. Для проведения переселения разрабатываются специальные плановые документы: План проведения переселения или Краткий план проведения переселения (в зависимости от условий Проекта/подпроекта). Планирование мер по переселению включает предварительное рассмотрение (скрининг) и определение масштабов ключевых проблем, выбор соответствующего инструмента по организации переселения, а также сбор информации, необходимой для разработки связанного с



переселением компонента или субкомпонента Проекта. Сфера применения и уровень детализации инструмента по организации переселения зависят от масштабов и сложности предполагаемой операции. В связи с этим План переселения или Порядок переселения могут быть подготовлены только после проведения общей разработки и оценки Проекта в соответствии с принципами, изложенными в данной Рамочной политике по вопросам переселения.

На этом основании на данном этапе Планы проведения переселения/Краткие планы проведения переселения для проекта «Сохранение и развитие малых исторических городов и поселений» пока не разрабатывались и не могут быть разработаны.

В результате реализации Проекта переселенные лица должны как минимум сохранить уровень и условия жизни/ведение бизнеса, существовавшие до начала реализации Проекта, или даже повысить их. Любое переселение, предусмотренное или связанное с Проектом, будет осуществляться в соответствии с процедурами, указанными российским законодательством, Операционной политикой МБРР (ОР 4.12), и в соответствии с Процедурами МБРР (ВР 4.12), касающимися вынужденного переселения.

В случае противоречий между российским законодательством и политиками МБРР будут применяться принципы Рамочной политики переселения (РПП). В любом случае общий размер компенсаций, предоставляемых в связи с переселением, должен быть не меньше, чем выплаты, на которые физические или юридические лица могут претендовать по законодательству Российской Федерации.

## **ПРИНЦИПЫ И ЗАДАЧИ, ЛЕЖАЩИЕ В ОСНОВЕ ПОДГОТОВКИ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ**

Основополагающий принцип политики МБРР заключается, в том, что во всех случаях, когда это возможно, принудительного переселения нужно избегать.

Основные принципы, регулирующие переселение (лишение ресурсов), если оно неизбежно, должны обеспечить выполнение оперативного переселения людей таким образом, чтобы не нарушать обычной жизни и деятельности переселяемых. Целями переселения являются минимизация воздействия, чтобы любое перемещение или удаление от источников доходов затрагивало как можно меньшее количество людей, насколько это возможно в соответствии с требованиями Проекта, и чтобы общие принципы непричинения вреда или минимизации переселения соблюдались для всех подпроектов.

Если принудительного переселения избежать невозможно, то его необходимо применять только после консультаций с людьми, на которых Проект оказал такое влияние, и после выплаты им всех компенсаций. Затронутому населению в ходе этих консультаций необходимо разъяснить, почему отчуждение недвижимости или ресурсов необходимо, и почему переселение невозможно избежать. Этим лицам должна быть предоставлена возможность участия в планировании и реализации программы переселения. Расселенные люди или лица, на которых было оказано иное воздействие Проекта, должны получить соответствующую компенсацию, которая повысит их средства к существованию или уровень жизни, или, по меньшей мере, восстановит их до уровня, существовавшего на момент начала реализации Проекта.

Защитная политика МБРР (ОР4.12) применяется ко всем компонентам Проекта, независимо от того, финансирует ли их Банк полностью или частично. Принцип компенсаций по данной политике применяется ко всем категориям переселяемых лиц (физических лиц или бизнес) независимо от того, защищены ли они действующим законодательством Российской Федерации или нет.

Проведенное предпроектное исследование показало, что вследствие реализации Проекта каких-либо потерь недвижимости/доходов физических лиц и бизнесане произойдет. Тем не менее, если физические лица или частный бизнес в результате возможного вынужденного переселения будут лишены (временно или постоянно) своего недвижимого имущества, то им будет предоставлена соответствующая компенсация (временное пользование другой недвижимостью или полная денежная компенсация утраченной нежвижимости). Если они подвергнутся временной/постоянной потере дохода (или его части), то при необходимости им будет оказана помощь «на восстановление», что означает помощь в форме трудоустройства, профессионального обучения, денежной компенсации, подъемных или иной поддержки, позволяющей лицам, потерявшим источник средств к существованию в результате переселения/перемещения бизнеса, улучшить или, как минимум, восстановить уровень дохода, уровень жизни/ведения бизнеса до прежнего.

ОР 4.12 Банка использует подход, согласно которому отсутствие правового титула на землю или иное недвижимое имущество не может быть основанием для лишения людей помощи на восстановление, вступая в определенное противоречие с российским законодательством. Тем не менее, в рамках данного Проекта пользователи недвижимости, не имеющие правового титула или оформленной аренды, будут обеспечены альтернативными помещениями. Все неформальные пользователи недвижимости будут иметь право на помощь «на восстановление» или иную форму поддержки, позволяющую

лицам, которые потеряли источник средств к существованию, восстановить уровень своего дохода, существовавший до переселения. Особое внимание необходимо обратить на уязвимые группы населения (инвалиды, пожилые люди, дети), для которых российским законодательством предусмотрены особые меры социальной защиты<sup>4</sup>.

Защитная политика Банка требует полной реализации всех мероприятий по переселению и компенсаций в соответствии с Планами действий по переселению до осуществления проектной деятельности, предполагающей использование земли.

В рамках Проекта временное/постоянное вынужденное переселение с невысокой степенью вероятности может быть связано с реализацией подпроектов «больших инвестиций» (компонент 2), предполагающих реставрацию объектов культурного наследия, реконструкцию и строительство иных объектов в целях восполнения утрат исторической застройки в охранной зоне (регенерация территории), приспособление объектов реставрации, реконструкции строительства, модернизацию инженерных сетей и благоустройство на территории фрагмента городской структуры; а также с реализацией подпроектов подкомпонента 1.2 «Повышение туристической привлекательности исторических поселений».

С крайне низкой степенью вероятности вынужденное переселение может быть связано с выполнением подкомпонента 1.1 «Развитие туристической инфраструктуры, связанной с информированием туристов». Содержание подкомпонента 1.3 «Укрепление институционального потенциала в области культуры и познавательного туризма» не имеет каких-либо оснований для возможного переселения физических лиц или бизнеса.

В любом случае, данная Рамочная политика переселения применяется ко всем действиям в рамках Проекта, как к тем, которые прямо предусмотрены и финансируются по каждому подпроекту, так и к тем, которые не предусмотрены и не финансируются в рамках подпроекта, но функционально с ним связаны и осуществляются органами государственной власти/местного самоуправления / частными инвесторами.

При возникновении такой необходимости План действий по переселению разрабатывается в целях смягчения неблагоприятного воздействия, связанного с переселением. В нем предусматриваются различные меры социальной поддержки переселяемых лиц:

а) меры, направленные на то, чтобы подлежащие переселению лица:

---

<sup>4</sup> Льготные режимы предоставления жилых помещений предусмотрены в отношении малоимущих граждан (Жилищный кодекс РФ, ст. 49), инвалидов (Федеральный закон "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" №181-ФЗ от 24 ноября 1995 г.), детей (Гражданский кодекс РФ, ст. 292, Семейный кодекс РФ, ст. 71), в том числе детей-сирот (Жилищный кодекс РФ, ст. 57) и детей-инвалидов (Федеральный закон "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" №181-ФЗ от 24 ноября 1995 г.).

- были проинформированы об имеющихся у них возможностях и правах в связи с переселением;
- участвовали в консультациях и имели возможность выбора различных технических и экономических вариантов переселения;
- получили компенсацию в размере полной стоимости возмещения убытков, связанных с утратой имущества по причинам, непосредственно связанным с реализацией Проекта;

б) если возникает необходимость переселения в другую местность, план по переселению должен включать меры, направленные на то, чтобы переселяемые:

- получили помощь в процессе переезда (подъемные);
- получили жилье или участки для строительства жилья, либо (если это требуется) участки сельскохозяйственных угодий, которые по своим характеристикам и плодородию, преимуществам расположения или прочим факторам не уступают прежним объектам;

в) для полного достижения целей и задач Проекта план по переселению должен включать меры, направленные на то, чтобы переселенные лица:

- после переселения получали помощь в течение некоторого переходного периода, продолжительность которого определяется временем, необходимым для восстановления источников средств к существованию и уровня жизни;
- кроме компенсаций получили необходимую помощь в порядке содействия развитию (обучение, кредиты, содействие трудоустройству и т.д.).

Осуществление мер по переселению увязывается с реализацией инвестиционного компонента Проекта таким образом, чтобы изъятие недвижимого имущества, земель или ограничение доступа к ним производилось только после реализации всех необходимых защитных мер, связанных с переселением.

Основные этапы и содержание работ в ходе подготовки и реализации Плана действий по переселению представлены в Приложении 1.

## **ПЛАН ДЕЙСТВИЙ ПО ПЕРЕСЕЛЕНИЮ: ПОДГОТОВКА, СОГЛАСОВАНИЕ И УТВЕРЖДЕНИЕ**

Рамочная политика переселения данного Проекта, которая основывается на положениях ОР 4.12 и направлена на предотвращение потенциальных социальных проблем,

предусматривает в случае такой необходимости разработку Планов действий по переселению или Кратких планов действий по переселению<sup>5</sup> в рамках соответствующих подпроектов.

При необходимости переселения Планы действий по переселению в рамках подпроектов будут разработаны на начальном этапе реализации (после проведения проектных работ и до реализации инвестиционного компонента, предполагающего использование земли и объектов недвижимости), так как до этого невозможно точно определить потребность в переселении, его масштаб и другие характеристики<sup>6</sup>.

Ответственность за разработку Планов действий по переселению лежит на администрациях регионов и городов-участников Проекта. Контроль разработки и реализации Планов осуществляется Группой реализации Проекта, в данном случае это Фонд инвестиционных строительных проектов Санкт-Петербурга (ФИСП). Для методической помощи региональным и местным администрациям по реализации Проекта ФИСП привлекает Консультантов, в функции которых может входить методическая поддержка разработки Плана действий по переселению. Участниками процесса разработки Плана также должны стать лица, вовлеченные в процесс переселения (консультации, информирование, рассмотрение предложений с их стороны). Министерство культуры РФ, выполняющее общее руководство реализацией данного Проекта, рассматривает и утверждает Планы действий по переселению.

Представляется целесообразным участие МБРР в процедуре утверждения Планов действий по переселению в связи с отсутствием у российских региональных органов достаточного практического опыта и необходимых институциональных возможностей для самостоятельного проведения экспертизы планов переселения и обеспечения их полного соответствия документу Банка по операционной политике. Таким образом, РПП должны быть рассмотрены и одобрены МБРР.

Более подробное распределение основных функций по осуществлению переселения и связанных с ним защитных мер между участниками Проекта представлено в таблице 1.

---

<sup>5</sup> Краткие планы разрабатываются, если последствия планируемой деятельности для переселенцев незначительны, либо если переселению подлежат менее 200 человек. Последствия считаются незначительными, если население, оказавшееся в зоне воздействия проекта, не подлежит фактическому переселению на новое место жительства, а изъятию подлежит менее 10% от их производственных фондов.

<sup>6</sup> На этапе предпроектной подготовки были определены потенциальные территории, объекты и направления предстоящих инвестиций и их последствий. При этом потребность в вынужденном переселении не выявлена.

**Таблица 1 — Функции и ответственность участников Проекта при подготовке и реализации Плана действий по переселению**

Институт	Ответственность
МБРР Министерство культуры РФ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ утверждение плана переселения;</li> <li>▪ оценка результатов мониторинга и общих итоговых результатов переселения.</li> </ul>
ФИСП	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ обеспечение соответствия процедур переселения РПП защитным мероприятиям МБРР;</li> <li>▪ привлечение консультантов для методического сопровождения подготовки Плана по переселению;</li> <li>▪ контроль процесса переселения.</li> </ul>
Консультант, привлеченный ФИСП	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ определение потребности в переселении;</li> <li>▪ разработка предложений по планам переселения;</li> <li>▪ разработка рекомендаций по оценке активов, потенциальных потерь дохода и возможностей переселяемых, а также мер их социальной поддержки, включая меры по предложению альтернативных источников дохода для переселяемых, не имеющих официальных прав;</li> <li>▪ разработка предложений по формам и мерам информирования населения и обеспечение прозрачности процесса переселения;</li> <li>▪ обеспечение участия населения в планировании, реализации и контроле за реализацией мероприятий по переселению;</li> <li>▪ разработка предложений по механизму рассмотрения жалоб;</li> <li>▪ разработка методики мониторинга переселения.</li> </ul>
Региональные/ муниципальные органы власти (в соответствии с уровнем ответственности)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ разработка плана переселения и применяемых защитных мер;</li> <li>▪ проведение переписи затрагиваемого населения и поддержание ее итогов в актуализированном виде в течение периода подготовки и проведения переселения;</li> <li>▪ оценка потерь, подлежащих компенсации;</li> <li>▪ разработка комплекса мер социальной поддержки переселяемых и их последующая реализация;</li> <li>▪ финансирование затрат на переселение;</li> <li>▪ организация процедур информирования населения, его участия в принятии решений по переселению;</li> <li>▪ рассмотрение и удовлетворение жалоб;</li> <li>▪ ведение мониторинга переселения.</li> </ul>
Население, затрагиваемое переселением	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ участие в консультациях с региональными и муниципальными органами, занимающимися разработкой Плана;</li> <li>▪ получение полной информации, связанной с разработкой и реализацией Плана;</li> <li>▪ подача своих предложений по разработке и реализации Плана.</li> </ul>

Распределение прав и обязанностей среди участников Проекта/заинтересованных сторон закрепляется в многостороннем соглашении для каждого исторического поселения.

## **ОЦЕНКА ЧИСЛА ГРАЖДАН, ПОДЛЕЖАЩИХ ПЕРЕСЕЛЕНИЮ, И КАТЕГОРИИ ЗАТРОНУТОГО НАСЕЛЕНИЯ**

Определение численности населения, затрагиваемого вынужденным переселением в ходе реализации Проекта, включая все сопутствующие ему мероприятия (развитие инфраструктуры, благоустройство и пр.), финансируемые региональными/муниципальными бюджетами, а также частными инвесторами, осуществляется в два этапа:

- 1-ый этап: общий масштаб переселения, а также категории потенциально затрагиваемого населения оцениваются во время подготовки предварительных предложений по подпроектам и уточняется на стадии проектирования;
- 2-ой этап: детальная оценка необходимого временного/постоянного переселения - все переселяемые субъекты бизнеса; физические лица/домашние хозяйства; теряемое ими недвижимое имущество; план по переселению, включая порядок переселения - должны быть разработаны для каждого подпроекта на ранних стадиях проектной деятельности (до каких-либо инвестиционных работ на земельных участках и объектах недвижимости). С этой целью проводится перепись затрагиваемого населения с использованием специальных форм для субъектов бизнеса и домохозяйств (Приложение 3, таблицы 3.1–3.3). Перепись является важной частью общего плана переселения (Приложение 1).

При проведении оценки переселению, в качестве единицы анализа будут рассматриваться: для объектов недвижимости — здание/сооружение, земельный участок; для субъектов переселения — бизнес, домашнее хозяйство.

В зависимости от степени (временно/постоянно) и вида воздействия затронутое население делится на несколько категорий:

- утрачивающие права собственности;
- утрачивающие жилье;
- утрачивающие здание/помещения предприятия;
- утрачивающие доступ к жилью;
- утрачивающие доступ к предприятию;
- теряющие источники дохода или средств существования.

На основе собранных в ходе переписи данных разрабатывается профиль затрагиваемого населения (частный бизнес, домашние хозяйства), которое классифицируется по категориям для определения соответствующих подходов к переселению:

- а) лица, имеющие официальные юридические права на земельные участки и недвижимое имущество;
- б) лица, не имеющие официальных юридических прав на земельные участки и недвижимое имущество на момент начала проведения переписи, но заявившие свои права на такие участки или имущество;
- с) лица, не имеющие подлежащих признанию юридических прав и претензий в отношении занимаемых ими земельных участков/недвижимого имущества.

Для предотвращения появления необоснованных исков перепись должна носить разовый и конечный характер, поэтому она проводится оперативно и тщательно. Особое внимание должно быть уделено выявлению лиц, проживающих/ведущих бизнес в местах реализации подпроектов без соответствующего оформления. Даты проведения переписи должны быть объявлены заранее (не позднее чем за две недели до ее начала) в местных средствах массовой информации, на общественных рекламных щитах, на сайтах Проекта. Дата окончания переписи является моментом отсечения от права на получение компенсации.

Подход к оценке числа затронутых переселением граждан может быть единым и применимым ко всем подпроектам. Предполагается, что в рамках Проекта число потенциально затрагиваемого переселением населения/частного бизнеса может быть крайне незначительным. Выбор территорий и объектов Проекта в части «больших инвестиций» осуществляется таким образом, чтобы способствовать восстановлению и активному использованию тех из них, которые в настоящее время не используются (иногда заброшены) или используются неэффективно. Основная часть рассматриваемых объектов находятся в плохом физическом состоянии и большинство из них активно не используются в коммерческих целях. Вероятность переселения в связи с реализацией подпроектов «малых инвестиций» является очень низкой, так как они не связаны с реставрацией и капитальным строительством. Тем не менее, некоторые физические лица или бизнес могут быть затронуты Проектом. В их числе:

- Домашние хозяйства, проживающие на территории фрагмента городской структуры или вблизи объектов культурно-исторического наследия/муниципальных учреждений:



- имеющие официальные права собственности;
  - имеющие официальный договор социального найма/аренды;
  - иные правообладатели;
  - претендующие на получение официальных прав;
  - без официальных прав.
- Индивидуальные предприниматели без оформления статуса/ физические лица, ведущие на территории фрагмента городской структуры или вблизи объектов культурно-исторического наследия/муниципальных учреждений деятельность, приносящую доход.
  - Индивидуальные предприниматели/предприятия частного бизнеса, работающие на территории фрагмента городской структуры или вблизи объектов культурно-исторического наследия/муниципальных учреждений:
    - имеющие официальные права собственности;
    - имеющие официальный договор аренды;
    - иные правообладатели;
    - претендующие на получение официальных прав;
    - без официальных прав.

Мнения всех затрагиваемых лиц и прочих заинтересованных сторон необходимо выяснить в ходе консультаций и общественных слушаний, учесть их при разработке Плана по переселению и принятия соответствующих решений.

## **НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА ПЕРЕСЕЛЕНИЯ**

Нормы российского права, касающегося вопросов отчуждения земли и недвижимого имущества граждан и юридических лиц для государственных/муниципальных нужд, изложены в Конституции РФ, Гражданском кодексе РФ, Градостроительном кодексе РФ, Жилищном кодексе РФ, Земельном кодексе РФ, Водном кодексе РФ. Изучение соответствующих статей указанных документов показывает, что законодательством РФ предусмотрен ограниченный перечень случаев, допускающих принудительное отчуждение имущества граждан/ хозяйствующих субъектов. Общий подход состоит в том, что принудительное отчуждение имущества физических/юридических лиц для государственных/муниципальных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. Если стороны не достигнут договоренности, вопрос о принудительном выселении решается в судебном порядке. Основные случаи и процедуры принудительного переселения состоят в следующем:

- изъятие земельного участка для государственных/муниципальных нужд;
- признание многоквартирного дома аварийным;
- перевод жилого помещения в нежилое или признание его непригодным для проживания (только для случаев социального найма жилья);
- досрочное расторжение договора аренды государственного/муниципального недвижимого имущества.

Сравнительный анализ норм, касающихся вопросов принудительного отчуждения собственности и переселения, предусмотренных российским законодательством, и основных положений политики, проводимой МБРР, показал, что между ними нет существенных противоречий в части компенсаций за отчуждаемую собственность, но есть спорные аспекты по сохранению/улучшению условий жизни/ведения бизнеса в отношении субъектов, обладающих формальными правами<sup>7</sup>. Кроме того, существуют явные противоречия между подходами Банка и положениями российского законодательства в отношении лиц, не обладающих формальными правами на изымаемые объекты недвижимости и земельные участки.

Основной тезис политики Банка в части вынужденного переселения состоит в том, чтобы в результате реализации программы переселения затронутые субъекты (физические лица и бизнес) должны как минимум сохранить уровень и условия жизни/ведения бизнеса, существовавшие до начала реализации Проекта, или даже повысить их. Это в значительной мере предусматривают и нормы российского законодательства, касающиеся вопросов принудительного выселения при отчуждении недвижимого имущества для государственных/муниципальных нужд. Однако этот подход реализуется в отношении правообладателей — субъектов, обладающих официальными юридическими правами на отчуждаемое имущество, такими как право собственности, договор социального найма, договор аренды (т.е. категория а) согласно ОР 4.12, упомянутая в разделе 4 данной РПП). Все физические и юридические лица, имеющие официальные юридические права на земельные участки/недвижимое имущество по нормам законов РФ получают полную компенсацию рыночной стоимости отчуждаемого недвижимого имущества, а также прочего ущерба, убытков и упущенной выгоды. Этих мер должно быть достаточно для сохранения/улучшения условий жизни/ведения бизнеса субъектов, затронутых переселением. В противном случае для выполнения требований Банка в полном объеме со стороны Заемщика - Правительства Российской Федерации затронутым лицам будут предоставлены дополнительные компенсации. Подписывая соглашение о Проекте,

---

<sup>7</sup> Сравнение требований МБРР с нормами российского законодательства представлено в таблице (Приложение 2).

Правительство РФ берет на себя обязательство по выполнению всех правил, принятых МБРР, в том числе в области политики переселения.

Защитные меры Банка предусматривают кроме этого предоставление помощи переселенным людям в течение некоторого времени, необходимого для адаптации, в форме содействия в обучении, доступе к кредитам, содействию в трудоустройстве и пр. Эти меры распространяются и на лиц временно/постоянно лишившихся средств к существованию (без потери жилья). При необходимости реализация указанных требований в рамках Проекта будет выполняться Заемщиком. При реализации мер социальной поддержки в соответствии с российским законодательством особое внимание должно быть уделено наиболее уязвимым категориям населения (людям, живущим за чертой бедности, престарелым, молодежи, женщинам и детям и пр.).

Более значимые противоречия между ОР 4.12 и российским законодательством существуют по следующим вопросам:

- Компенсация для лиц, не имеющих официальных юридических прав в отношении занимаемых ими земельных участков/недвижимого имущества на момент проведения переписи, но которые заявили свои права на них, при условии, что такие претензии признаются по российскому законодательству или получают признание в соответствии с процедурой, определенной для плана проведения переписи (категория *b*).
- Компенсация для физических лиц, не имеющих подлежащих признанию юридических прав и претензий в отношении занимаемых ими земельных участков/недвижимого имущества (категория *c*).
- Компенсация для бизнеса, незаконно занимающего участок земли/ недвижимое имущество (категория *c*).

Для указанных категорий по российскому законодательству защитные меры в связи с их вынужденным переселением не предусмотрены.

В этих случаях в рамках Проекта затрагиваемые физические лица и бизнес будут иметь право на все предписанные ОР 4.12 виды компенсаций и меры социальной поддержки, независимо от наличия правового статуса, если они использовали земельный участок/недвижимое имущество на дату отсечения (окончания переписи). Это требование будет обеспечено соответствующими действиями Заемщика. Для Проекта, финансируемого МБРР, принципы ОР 4.12 не подлежат обсуждению и их необходимо соблюдать. В случае возникновения противоречия с российским законодательством принципы ОР 4.12 имеют преимущественное значение.

## **КРИТЕРИИ ДЛЯ РАЗЛИЧНЫХ КАТЕГОРИЙ ЗАТРОНУТОГО НАСЕЛЕНИЯ НА ПОЛУЧЕНИЕ ПРАВА НА КОМПЕНСАЦИИ**

Право на компенсацию и помощь при переселении получают физические лица и частный бизнес, интересы которых были затронуты Проектом, прошедшие перепись и отвечающие ряду критериев.

Как правило, конечным сроком, после которого право на компенсацию не рассматривается, является дата окончания переписи населения, затрагиваемого Проектом, которую проводят муниципальные/региональные органы управления.

Политика переселения охватывает прямые экономические и социальные последствия, которые возникают в результате реализации Проекта и связаны с принудительным временным/постоянным изъятием имущества/земли, повлекшим за собой:

- переселение на новое место жительства или потерю крова;
- потерю имущества или лишение возможности им пользоваться;
- потерю источников дохода или средств к существованию независимо от того, были ли пострадавшие лица вынуждены переехать на новое место жительства.

В ходе подготовки переселения будут выявлены все, кто может понести экономические и социальные потери от реализации Проекта, и на зафиксированную дату будет определен список лиц (проведена перепись), имеющих право на получение помощи, для предотвращения ее получения теми, у кого нет таких прав. Субъектами-получателями компенсаций, участвующими в переписи, являются: домохозяйства (с учетом числа членов); юридические лица (с учетом числа работников); предприниматели без образования юридического лица; лица, ведущие бизнес/занятые неформальным образом.

Критериями для определения права на получение компенсаций и помощи является отнесение переселяемых лиц к трем категориям:

а) физические/юридические лица, обладающие юридическими правами на имущество (включая права, основанные на обычае, и традиционные права, признаваемые в соответствии с законодательством страны);

б) лица, не имеющие официальных юридических прав на землю / имущество на момент начала переписи, но заявившие претензии на такую землю /имущество или активы, при условии, что такие претензии признаются российским законодательством или получают признание в порядке, определенном планом проведения переселения;

с) лица, не имеющие подлежащих признанию юридических прав и претензий в отношении занимаемой ими земли / имущества. Сюда входят, например, лица, занятые мелким бизнесом без оформления, продающие продукцию собственного производства, сувениры и пр.

Лица, указанные в категории а), вправе получить компенсацию за изымаемое у них имущество, включая земельный участок, а также иную помощь в соответствии с положениями ОР 4.12.

Лица, отнесенные к категории б), могут получить компенсацию за изымаемое у них имущество, включая земельный участок, а также иную помощь либо по решению суда на основе российского законодательства, либо в соответствии с положениями ОР 4.12, применяемыми к проектам МБР, что будет обеспечено Заемщиком.

Лицам, указанным в категории с), в соответствии с требованиями политики МБРР будет выдана компенсация за изымаемое у них имущество (кроме земельных участков) и оказана помощь при переселении или прочая помощь в видении бизнеса, в получении информации об альтернативных видах деятельности для получения доходов, получение доступа на открытые и крытые рынки и другую помощь в зависимости от конкретного случая.

## **МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗАТРОНУТЫХ АКТИВОВ**

Размер компенсаций за затронутые Проектом активы при их полном отчуждении определяется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Данный закон определяет процедуру выбора независимых квалифицированных оценщиков недвижимости, а также процедуру проведения оценки. В частности, он предписывает, что отчет о проведенной оценке должен содержать информацию о «стандартах оценки для определения стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения» (ст. 11 указанного ФЗ).

В случае полного отчуждения активов возмещению подлежит их рыночная стоимость. Для ее определения в зависимости от вида оцениваемого объекта недвижимости используются подходы массовой или индивидуальной оценки, а также три группы методов:

- затратные (экономические) — совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении затрачиваемых денежных средств на замещение или восстановление объекта, с учетом накопительного износа;
- рыночные — совокупность оценочных методов, основанная на сравнении объекта оценки с аналогичным объектом, по которому имеется информация о цене сделок;
- доходные — совокупность оценочных методов недвижимости, основанная на определении будущих доходов при коммерческом использовании оцениваемого имущества.

Выбранный независимый оценщик для определения цены предложения будет ориентирован на соответствие такого предложения принципу МБРР о «стоимости замещения». Этот термин относится к методике оценки имущества, позволяющей определить сумму денежных средств, достаточную для замещения утраченного имущества с учетом стоимости сделки. При использовании данной методики амортизация сооружений и имущества в расчет не принимается. В случае, если на месте предстоящих работ находятся сооружения (палатки, сараи, киоски, небольшие коммерческие здания и т.д.), которые должны быть снесены, амортизация не будет учитываться при исчислении компенсации, подлежащей уплате за затронутые сооружения. Затронутые лица получают компенсацию в размере, необходимом для замещения утраченных сооружений.

Инвентаризация активов должна проводиться параллельно с переписью затронутых лиц или сразу после окончания переписи. С целью предотвращения ложных исков на компенсацию дату окончания переписи следует считать датой, после которой лицо, осуществляющее неоформленные виды деятельности на объектах Проекта, не будет иметь оснований для получения компенсации в результате осуществления проектной деятельности.

Определенные в ходе независимой оценки рыночная стоимость затронутых активов, а также иные виды помощи должны быть доведены до сведения каждого получателя, рассмотрены в виде общего профиля его потерь и компенсаций и согласованы с получателем.

При реализации Проекта возможно наступление ситуаций, связанных с временным отчуждением жилья или коммерческого здания/помещения. В этом случае всем жильцам независимо от статуса их прав на занимаемое жилье будет временно предоставлено соответствующее жилое помещение маневренного фонда данного муниципального образования (города), а также компенсации за вынужденное временное переселение (в соответствии с положениями ОР 4.12 и соглашением о выполнении Проекта). Предпринимателям будут предоставлены, по возможности, альтернативные места

временного размещения бизнеса, а также компенсации, связанные с обустройством, временной потерей доходов, включая доходы наемных работников и пр. Неформальным пользователям коммерческих сооружений будет оказана помощь в легальном размещении в ином месте, начале нового бизнеса, переобучении и пр. Эти меры будут реализованы Заемщиком в соответствии с положениями ОР 4.12 и соглашением о выполнении Проекта.

Для учета всех временных /постоянных потерь и компенсаций может быть целесообразным составление специальной таблицы, в которой будут указаны категории затронутого населения, виды потерь, формы компенсаций по каждому виду (табл. 2). В результате этой работы с каждым затронутым субъектом (домохозяйство, юридическое лицо, самозанятый, неформально занятый и пр.) должны быть составлены индивидуальные планы по переселению и контракты на компенсацию.

Таблица 2 — Права и виды компенсаций для различных категорий затронутого населения

Тип воздействия / потери	Применение	Лица, имеющие право на компенсацию / помощь	Политика компенсаций
<b>Потеря жилья</b>	Потеря жилья, расположенного на месте проведения работ Проекта / полосах отвода для инфраструктуры	а) Собственники жилья	Компенсация рыночной стоимости недвижимости
		б) Наниматели социального жилья.	Предоставление равноценного социального жилья в том же городе
		в) Самовольные пользователи и лица, вовлеченные в судебные споры относительно собственности.	Решение о праве на компенсацию устанавливается в судебном порядке. В случае конфликта принципы политики ОР 4.12 имеют преимущественное значение перед законодательством РФ (т.е. Заемщик предоставляет все виды помощи и компенсацию стоимости недвижимости).
		д) Лица без официальных прав на жилье.	Предоставление временного или постоянного социального жилья, общежития, помещения в дом престарелых и т.д. В случае конфликта принципы политики ОР 4.12 имеют преимущественное значение перед законодательством РФ (Заемщик предоставляет все виды помощи и компенсацию стоимости недвижимости).
<b>Временная потеря доступа к жилью</b>	Временная потеря доступа к жилью, расположенному на месте проведения работ Проекта / полосах отвода для инфраструктуры	а) Собственники жилья	Предоставление соответствующего жилого помещения маневренного фонда в данном населенном пункте (временно). Предоставление компенсаций и иной помощи, связанной с переездом (согласно ОР 4.12), обеспечивается Заемщиком.
		б) Наниматели социального жилья.	Предоставление соответствующего жилого помещения маневренного фонда в данном населенном пункте (временно) без расторжения имеющегося договора социального найма или другого благоустроенного жилого помещения (постоянно) с заключением нового договора социального найма (Жилищный кодекс РФ, ст. 88). Предоставление компенсаций и иной помощи, связанной с переездом (согласно ОР 4.12), обеспечивается Заемщиком.
		в) Самовольные пользователи и лица, вовлеченные в судебные	Предоставление соответствующего жилого помещения маневренного фонда в данном населенном пункте (временно) до принятия решение о праве собственности в судебном порядке. В случае конфликта



Тип воздействия / потери	Применение	Лица, имеющие право на компенсацию / помощь	Политика компенсаций
		спору относительно собственности.	принципы политики ОР 4.12 имеют преимущественное значение перед законодательством РФ (т.е. Заемщик обеспечивает предоставление временного жилья в маневренном фонде и все виды помощи, связанной с переездом).
		d) Лица без официальных прав на жилье.	Предоставление временного или постоянного социального жилья, общежития, помещения в дом престарелых и т.д. В случае конфликта принципы политики ОР 4.12 имеют преимущественное значение перед законодательством РФ (т.е. Заемщик обеспечивает предоставление жилья и всех видов помощи).
<b>Потеря предприятия (промышленного, коммерческого и пр.)</b>	Потеря предприятия, расположенного на месте проведения работ Проекта / полосах отвода для инфраструктуры	Владельцы и работники предприятий	В соответствии с российским законодательством: а) Полная компенсация владельцу, работникам и управляющим б) Перемещение бизнеса, коммерческого или промышленного предприятия в место, приемлемое для затрагиваемых лиц. с) Компенсация потери дохода в период обустройства/восстановления бизнеса на новом месте.
<b>Временная потеря доступа к предприятию (промышленному, коммерческому и пр.)</b>	Временная потеря доступа к предприятию, расположенному на месте проведения работ Проекта / полосах отвода для инфраструктуры	Владельцы и работники предприятий	В соответствии с ОР 4.12 (обеспечивается Заемщиком): а) Перемещение бизнеса, коммерческого или промышленного предприятия в место, приемлемое для затрагиваемых лиц. б) Компенсация потери дохода в период обустройства/восстановления бизнеса на новом месте. В случае невозможности временного перемещения предприятия - полная компенсация доходов владельцу, работникам и управляющим за весь период временного отчуждения активов.
<b>Потеря сооружений (киоски, торговые палатки, небольшие коммерческие здания и т.д.)</b>	Сооружения, расположенные на месте проведения работ Проекта / полосах отвода для инфраструктуры	а) Владельцы сооружений	В соответствии с российским законодательством: а) Полная компенсация владельцу и работникам б) Перемещение бизнеса в место, приемлемое для затрагиваемых лиц. с) Компенсация потери дохода в период обустройства/восстановления бизнеса на новом месте.
		б) Самовольные пользователи и лица,	Решение о праве на компенсацию решается в судебном порядке. В случае конфликта принципы политики ОР 4.12 имеют

Тип воздействия / потери	Применение	Лица, имеющие право на компенсацию / помощь	Политика компенсаций
		вовлеченные в судебные споры относительно собственности	преимущественное значение перед законодательством РФ (т.е. Заемщик обеспечивает предоставление всех видов помощи и компенсации стоимости недвижимости).
		с) Лица без официальных прав или претензий на сооружение.	В соответствии с ОР 4.12: помощь при переселении или иная помощь (в ведении бизнеса, в получение доступа на открытые и крытые рынки, информации об альтернативных видах деятельности для получения доходов и др.). В случае конфликта принципы политики ОР 4.12 имеют преимущественное значение перед законодательством РФ (т.е. Заемщик обеспечивает все виды помощи и компенсацию стоимости недвижимости, кроме земельного участка).
<b>Временная потеря доступа к сооружениям (киоски, торговые палатки, небольшие коммерческие здания и т.д.)</b>	Временная потеря доступа к сооружениям, расположенным на месте проведения работ Проекта / полосах отвода для инфраструктуры	а) Владельцы сооружений	В соответствии с ОР 4.12: а) Перемещение бизнеса в место, приемлемое для затрагиваемых лиц. б) Компенсация потери дохода в период обустройства/восстановления бизнеса на новом месте В случае невозможности временного перемещения бизнеса - полная компенсация доходов владельцу и работникам за весь период временного отчуждения активов (обеспечивается Заемщиком).
		б) Самовольные пользователи и лица, вовлеченные в судебные споры относительно собственности	Решение о праве на временное размещение и компенсацию решается в судебном порядке. В случае конфликта принципы политики ОР 4.12 имеют преимущественное значение перед законодательством РФ (т.е. Заемщик обеспечивает предоставление временного размещения и всех видов помощи).
		с) Лица без официальных прав или претензий на сооружение.	В соответствии с ОР 4.12: помощь в перемещении в иное приемлемое место или иная помощь (в ведении бизнеса, в получение доступа на открытые и крытые рынки, информации об альтернативных видах деятельности для получения доходов и др.). В случае конфликта принципы политики ОР 4.12 имеют преимущественное значение перед законодательством РФ (т.е. Заемщик обеспечивает перемещение в другое место и все виды помощи).

## **ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ И ПРОЦЕДУРЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ПРАВ, ВКЛЮЧАЯ ОБЯЗАННОСТИ КАЖДОГО ЛИЦА**

План действий по переселению в рамках данного Проекта разрабатывается для тех подпроектов, где в ходе его подготовки/реализации была выявлена необходимость проведения переселения, избежать которую не представляется возможным. Первоначально необходимость переселения выявляется в ходе работ по оценке социального воздействия Проекта, анализу возможных рисков и необходимости применения защитных механизмов МБРР. В дальнейшем она может быть выявлена на этапе проектирования работ по Проекту, а также в ходе его реализации.

Ответственность за разработку Плана действий по переселению несут уполномоченные региональные и муниципальные органы, участвующие в Проекте. При необходимости к участию в разработке Плана могут быть привлечены внешние консультанты, способные оказать методическую, организационную и иную помощь.

Планирование мер по переселению включает предварительное рассмотрение (скрининг) и определение масштаба ключевых проблем, выбор соответствующего инструментария по организации переселения, а также сбор информации, необходимой для разработки связанного с переселением компонента Проекта. Эти документы разрабатываются с привлечением специалистов по социальным, техническим и юридическим вопросам, а также представителей местных общественных и неправительственных организаций.

Важнейшим вопросам подготовки переселения является вопрос финансирования компенсаций и иных расходов, связанных с переселением. Источником этих расходов являются бюджеты регионов и муниципальных образований, подпроекты которых связаны с необходимостью переселения.

Разработанные Планы действий по переселению должны пройти обязательное рассмотрение руководством Проекта в лице ФИСП на полноту решения задач переселения и соответствие Операционной политике МБРР. После того, как план по переселению будет одобрен ФИСП, он направляется в Министерство культуры РФ и МБРР для итогового рассмотрения и утверждения.

Реализация Плана действий по переселению осуществляется уполномоченными региональными или муниципальными органами, участвующими в Проекте.

ФИСП отвечает также за контроль реализации плана переселения и обеспечение соответствия процедур переселения РПП и защитным мероприятиям МБРР, предоставление консультантов, подготовку региона к проведению переселения, мониторинг Плана действий по переселению. ФИСП обеспечивает полное соответствие плана реализации Проекта инструментарию по организации переселения.

В соответствии с данной РПП реализация подпроектов, затронутых переселением, может начаться только после того, как все компенсации в отношении любого аспекта Проекта будут выплачены. Все необходимые меры в отношении недвижимости и компенсации за переселение и смену жительства должны быть выполнены должным образом в соответствии с требованиями РПП до начала реализации проектной деятельности на затронутых объектах недвижимости. Мероприятия по обеспечению данной политики должны быть включены в каждый План действий по переселению.

## **9. ОБЩИЕ АСПЕКТЫ ГРАФИКА РЕАЛИЗАЦИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ КАК ПЕРЕСЕЛЕНИЕ БУДЕТ УВЯЗАНО СО СТРОИТЕЛЬНЫМИ РАБОТАМИ**

В графике реализации Плана действий по временному/постоянному переселению можно выделить несколько основных этапов и видов деятельности:

- Ранние стадии подготовки Проекта/подпроектов — перепись жителей/юридических лиц, подлежащих переселению, определение их юридических прав на изымаемое недвижимое имущество, определение стоимости изымаемого имущества; информирование о переселении, компенсациях и других видах помощи, которые будут предоставляться при переселении, проведение консультаций с затронутым населением; разработка графика переселения; разработка бюджета переселения; выплата компенсаций, оказание прочей помощи; проведение переселения.
- С начала переселения до завершения Проекта — оказание социальной поддержки особым категориям переселенных лиц; рассмотрением и удовлетворением жалоб, связанных с переселением.
- После завершения переселения и до окончания Проекта — социальная поддержка переселенных лиц (в случае необходимости); мониторинг и оценка эффективности переселения.

Более подробно график реализации отражен в Приложении 1 «Разработка Плана действий по переселению».

В соответствии с принципами ОР 4.12 реализация подкомпонентов Проекта, связанных с использованием недвижимости/земельных участков, в рамках подпроектов, предполагающих переселение, может начаться только после проведения переселения, т.е. полной выплаты компенсаций и предоставления иной помощи, связанной с переселением, всем затронутым лицам.

В связи с этим при подготовке графика переселения следует учитывать увязку деятельности по переселению со строительными работами. Необходимо исходить из того, что ни одно предприятие/предприниматель или домашнее хозяйство не будут переселены из-за начала строительных работ до уплаты компенсации, подготовки и предоставления соответствующих помещений/жилья и прочей помощи всем затрагиваемым лицам.

## **МЕХАНИЗМЫ ПОДАЧИ И РАССМОТРЕНИЯ ЖАЛОБ**

На момент утверждения индивидуальных планов по переселению и подписания контрактов на компенсацию необходимо проинформировать затрагиваемые лица о формах и способах выражения своего возможного несогласия ходом и результатами переселения с целью удовлетворения спорных вопросов. В РФ существуют механизмы, позволяющие затрагиваемым лицам представить жалобы в отношении всех аспектов данной РПП<sup>8</sup>, не противоречащие правилам МБРР. В частности, федеральным законом №59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации" предусмотрено, что письменное обращение в государственные/муниципальные органы подлежит обязательной регистрации в течение трёх дней с момента поступления и рассматриваются в течение 30 дней со дня регистрации. Нарушение установленного порядка рассмотрения обращений граждан/организаций должностными лицами государственных органов и органов местного самоуправления влечет наложение административного штрафа. За неправомерный отказ в предоставлении гражданину/организации информации, предусмотренном федеральными законами, несвоевременное ее предоставление либо предоставление заведомо

---

<sup>8</sup> Федеральный закон от 2 мая 2006 г. №59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ»; Постановление Правительства РФ от 16 августа 2012 г. N 840 "О порядке подачи и рассмотрения жалоб на решения и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти и их должностных лиц, федеральных государственных служащих, должностных лиц государственных внебюджетных фондов Российской Федерации"; Постановление Правительства РФ от 10.07.2013 N 583 "Об обеспечении доступа к общедоступной информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в форме открытых данных", а также аналогичные нормативные документы, принятые на уровне субъектов РФ.

недостовой информации также предусмотрено наложение административного штрафа. В соответствии со статьей 13 Федерального закона № 8-ФЗ "Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления" информация о работе с обращениями граждан/организаций размещается на официальных сайтах государственных органов и органов местного самоуправления.

Порядок подачи и рассмотрения жалоб в рамках Проекта должен быть простым и не занимать много сил и времени у лица, подающего жалобу.

ФИСП, региональные и муниципальные органы управления должны предпринимать упреждающие шаги по минимизации потенциальных споров. Решения по жалобам, касающимся размера компенсаций, задержек в выплате компенсаций должны рассматриваться соответствующими властями совместно с внешними консультантами, привлеченными ФИСП, которые будут информировать собственников, владельцев и пользователей недвижимого имущества относительно направления их жалоб, регистрировать полученные жалобы, а также результаты их рассмотрения. Особое внимание должно быть уделено жалобам со стороны переселяемых лиц без юридически оформленных прав на недвижимое имущество.

Лица, затронутые вынужденным переселением, будут иметь право обратиться в суд для обжалования принимаемых в отношении них решений. В то же время, в отношении имущественных споров ФИСП будет поощрять подающих жалобу лиц к нахождению взаимопонимания и приемлемого для всех сторон решения проблем до обращения в суд.

В любом случае, за переселяемыми лицами сохраняется возможность опротестовать неправильные решения в органах управления Проектом и/или в судах в соответствии с российским законодательством.

## **БЮДЖЕТ И МЕХАНИЗМ ФИНАНСИРОВАНИЯ**

Расходы по вынужденному переселению включают несколько основных статей:

- компенсации за изымаемые для государственных/муниципальных нужд земельные участки/объекты недвижимости;
- расходы, связанные с реализацией поддерживающих мер в отношении затронутых лиц в процессе переезда;
- расходы, связанные с реализацией поддерживающих мер в отношении затронутых лиц в период обустройства на новом месте проживания/ведения бизнеса (если это необходимо);

- расходы, связанные с осуществлением контроля реализации Планов действий по переселению подпроектов данного Проекта.

Затраты на переселение, необходимое для достижения целей Проекта, финансируются из государственного / муниципального бюджета, в зависимости от того, к какому уровню управления относятся объекты, связанные с переселением. Оценка общей стоимости мероприятий по переселению определяется на основе переписи затронутого населения, инвентаризации затронутого недвижимого имущества, оценки его рыночной стоимости, определения общего объема компенсаций за изымаемое недвижимое имущество с учетом особенностей положения затронутых переселением правообладателей и лиц без наличия формальных прав, определения стоимости предоставления им дополнительных сопутствующих мер социальной поддержки.

В случае выявления необходимости вынужденного переселения указанные расходы должны быть выделены из бюджета соответствующего уровня в текущем году или предусмотрены в бюджете следующего года в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Расходы на переселение включаются в сумму софинансирования Проекта со стороны регионов и городов-участников.

## **МЕТОДЫ КОНСУЛЬТАЦИЙ С ЗАТРОНУТЫМИ ПРОЕКТОМ ГРАЖДАНАМИ И ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОЦЕССЕ**

Политика МБРР в области вынужденного переселения предусматривает проведение широких консультаций с участием всех заинтересованных сторон как в ходе подготовки документа, регламентирующего процедуры переселения в рамках конкретного Проекта (Рамочная политика переселения — РПП), так и при разработке конкретных Планов действий по переселению на основе РПП.

Подготовленный проект Рамочной политики переселения подлежит обсуждению с ФИСП и широким кругом заинтересованных лиц, к которым относятся представители органов управления субъектов федерации и муниципалитетов, участвующих в Проекте, учреждений культуры и прочих муниципальных учреждений, являющихся бенефициарами Проекта, а также различных категорий граждан, которые могут входить в число его бенефициаров. Для этого проект РПП направляется в участвующие регионы и города (через Областные рабочие группы) для обсуждения и сбора замечаний/ предложений, которые будут обобщены и учтены при доработке РПП.

Итоговое обсуждение РПП после доработки должно проходить с участием всех официальных представителей субъектов федерации, исторических городов — участников, учреждений-бенефициаров, а также ФИСП и Министерства культуры РФ.

Консультации с гражданами, затронутыми конкретным подпроектом, будут проводиться в процессе подготовки соответствующего Плана действий по переселению. Эти консультации призваны сделать план переселения учитывающим интересы затронутых лиц и максимально транспарентным в соответствии с положениями ОР 4.12.

Как только будет окончательно определен масштаб работ по подпроекту и установлена необходимость вынужденного переселения соответствующее муниципальное образование и/или другие органы власти организуют общественные слушания по обсуждению переселения и его последствий, для участия в которых приглашаются все правообладатели затрагиваемого недвижимого имущества и иные лица, подлежащие вынужденному переселению.

ФИСП, не передавая эту задачу целиком муниципальным властям, будет привлекать внешних консультантов, которые предпримут необходимые шаги, чтобы гарантировать полномасштабное проведение консультаций с затрагиваемым населением. Содержание и результаты консультаций протоколируются, учитываются при разработке конкретных Планов действий по переселению, хранятся в материалах подпроектов, а также передаются ФИСП и МБРР.

## **ОРГАНИЗАЦИЯ МОНИТОРИНГА**

Учитывая ожидаемые незначительные масштабы возможного переселения, связанного с реализацией Проекта, целесообразно организовать мониторинг процесса переселения как часть общей системы мониторинга Проекта. Функции мониторинга могут осуществляться консультантами, привлеченные ФИСП, во время реализации Проекта, а также при оценке последствий переселения после завершения соответствующих подпроектов и всех сопутствующих им работ.

Основной набор индикаторов мониторинга для каждого подпроекта, предполагающего временное/постоянное переселение, может включать:

- Количество домохозяйств, подлежащих переселению, и их размер (количество членов домохозяйства);
- Количество юридических лиц, подлежащих переселению, и их размер (количество работников);
- Количество переселенных домохозяйств и их размер (количество людей);
- Количество переселенных юридических лиц и их размер (число работников);



- Количество физических лиц / домохозяйств, чей доход уменьшается вследствие реализации подпроекта и сопутствующих работ (общее количество людей);
- Количество физических лиц / домохозяйств, которым оказано содействие в поиске альтернативных источников дохода (общее количество людей);
- Количество поступивших жалоб;
- Количество удовлетворенных жалоб;
- Размер предоставляемых денежных компенсаций (общий и средний в расчете на домохозяйство/юридическое лицо/самозанятого);
- Виды и стоимость неденежных компенсаций;
- Виды оказанного содействия (помимо компенсации);
- Количество домохозяйств/бизнеса, положение которых не ухудшилось в результате преселения.

Периодичность проведения мониторинга переселения зависит от контролируемых этапов этого процесса: этап подготовки и проведения переселения должен завершиться первым раундом мониторинга, адаптационный период после переселения может составить от 3 до 6 месяцев, после чего проводится мониторинг первичных результатов переселения; частота дальнейшего мониторинга может совпадать с общим мониторингом результатов Проекта.

Результаты мониторинга будут использоваться для оценки выполнения Плана действий по переселению, выявления общих проблем, связанных с переселением, для внесения необходимых корректив в План действий, выявлению частных проблем, связанных с переселением, для оказания мер адресной поддержки переселенных лиц.

Поскольку вынужденное переселение станет важной частью затронутых подпроектов, то оперативное решение всех социальных вопросов, связанных с переселением будет способствовать повышению эффективности реализации Проекта в целом. Банк будет регулярно осуществлять надзор за ходом реализации мер по переселению с целью определения их соответствия положениям инструмента по организации переселения. По завершении Проекта ФИСП осуществляет оценку реализованных мер, чтобы определить, достигнуты ли цели, сформулированные в инструменте по организации переселения. При проведении этой оценки учитываются исходные условия и результаты осуществления мер по переселению. Если в ходе оценки выяснится, что поставленные цели могут быть не достигнуты, ФИСП должен предложить меры по устранению недостатков.

## **ОБРАЗЕЦ СТРУКТУРЫ ПЛАНА ДЕЙСТВИЙ ПО ПЕРЕСЕЛЕНИЮ**

Структура Плана действий по переселению и Краткого плана действий по переселению представлены в Приложении 4.

Необходимость подготовки конкретного Плана действий по переселению определяется в соответствии с Рамочной политикой по вопросам переселения и по результатам обсуждений с представителями Минкультуры России, регионов и муниципалитетов — участников Проекта, а также МБРР. Учитывая незначительные масштабы переселения, возможного в рамках Проекта/подпроектов, высока вероятность того, что при этом будут использоваться только Краткие планы действий по переселению.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

### ПРИЛОЖЕНИЕ 1

#### Разработка плана действий по переселению

Таблица 1.1 — Разработка плана действий по переселению

Этапы	Характер проводимых работ	Сроки
Определение объектов недвижимости, подлежащих изъятию (работы проводятся только на государственных/муниципальных землях, не предусматривается изъятия земли)	На основе информации, предоставленной в предварительной заявке, определение категорий затрагиваемого населения по данному подпроекту.  Изучение и учет всех технически осуществимых альтернатив реализации Проекта с целью предотвращения или минимизации масштабов вынужденного переселения физических/юридических лиц.	На этапе предпроектной подготовки
Перепись жителей/юридических лиц, подлежащих переселению, определение их юридических прав на изымаемое недвижимое имущество, определение стоимости изымаемого имущества	1. На основе заявки по подпроекту проведение переписи, сбор и анализ информации о физических и юридических лицах, подлежащих переселению и их недвижимом имуществе: <ul style="list-style-type: none"><li>– сведения о лицах, проживающих в зоне воздействия проекта;</li><li>– характеристика домохозяйств/хозяйствующих субъектов, подлежащих переселению;</li><li>– масштабы предполагаемой утраты (полной или частичной) имущества и иных потерь;</li><li>– сведения об имущественных правах;</li><li>– сведения о социально уязвимых группах населения и лицах, в отношении которых возможно принятие особых мер;</li></ul> 2. Систематизация полученной информации и формирование 3-х категорий переселяемых: <ul style="list-style-type: none"><li>а) лица, имеющие официальные юридические права на земельные участки/недвижимое имущество;</li><li>б) лица, не имеющие официальных юридических прав на земельные участки/недвижимое имущество на момент начала проведения переписи, но заявившие свои права на них, при условии, что такие претензии признаются российским законодательством или получают признание в порядке, определенном планом проведения переселения;</li><li>с) лица, не имеющие подлежащих признанию юридических прав и претензий в отношении занимаемых ими земельных участков/недвижимого имущества.</li></ul>	На стадии проектных работ

Этапы	Характер проводимых работ	Сроки
	3. Принятие мер по регулярной актуализации информации об условиях и уровне жизни людей, подлежащих переселению для того, чтобы к моменту их фактического переселения имелась достоверная информация.	
Информирование о переселении, компенсациях и других видах помощи, которые будут предоставляться при переселении	Информирование жителей/юридических лиц о процедурах предстоящего переселения осуществляется применительно к трем выявленным категориям переселяемых, а также возможным основаниям переселения:	На стадии проектных работ
	<p><b>а) физические/юридические лица, обладающие юридическими правами собственности, социального найма, аренды:</b>  <i>Действия в отношении собственников жилья:</i> жилье у собственников может отчуждаться только в случае отчуждения занимаемого земельного участка для государственных/муниципальных нужд при условии предварительного и равноценного возмещения.  Собственнику жилого помещения, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, уполномоченным органом направляется уведомление о принятом решении об изъятии земельного участка, а также проект соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд.  Если по истечении 90 дней соглашение не будет подписано, уполномоченный орган либо организация, инициировавшая процедуру изъятия, могут обратиться в суд с иском о принудительном изъятии.  При определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием.  Если собственник жилого помещения не заключил соглашение об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него жилого помещения, допускается принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда. Соответствующий иск может быть предъявлен в течение срока действия решения об изъятии земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение, но не ранее истечения 3-х месяцев со дня уведомления собственника.</p>	Определяется решением соответствующего органа исполнительной власти, но переселение не может быть проведено ранее 90 дней со дня уведомления собственника
	<i>Действия в отношении собственников жилья многоквартирного дома, признанного аварийным:</i> в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу орган, принявший такое решение, получает основания предъявить собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе в разумный срок. В случае, если собственники в установленный срок не осуществили снос указанного дома, земельный участок, на котором он расположен, подлежит изъятию для	Определяется решением соответствующего органа исполнительной

Этапы	Характер проводимых работ	Сроки
	<p>муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме на основе предварительного и равноценного возмещения, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию. Изъятие земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и жилых помещений в таком доме до истечения 6 месяцев со дня принятия такого решения, допускается только с согласия собственника.</p>	<p>власти, но переселение не может быть проведено ранее 6 месяцев со дня уведомления собственников</p>
	<p><i>Действия в отношении жильцов социального жилья при переводе жилого помещения в нежилое или признания его непригодным для проживания:</i> если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит переводу в нежилое помещение или признано непригодным для проживания, выселяемым из такого жилого помещения гражданам наймодателем предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма. Предоставляемое другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта. Жилое помещение, предоставляемое гражданину, выселяемому в судебном порядке (если он добровольно отказывается выселяться), должно быть указано в решении суда о выселении.</p>	<p>Определяется решением соответствующего органа исполнительной власти</p>
	<p><i>Действия в отношении правообладателей земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества (физические и юридические лица):</i> собственники, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков объединены в одно общее определение — правообладатели земельных участков. При изъятии земельных участков в государственную/муниципальную собственность учитываются и компенсируются права и интересы всех правообладателей. Правообладатель изымаемой недвижимости считается уведомленным о принятом решении об изъятии со дня получения копии решения об изъятии или со дня возврата отправителю заказного письма в соответствии с Федеральным законом от 17.07.99 № 176-ФЗ «О почтовой связи». В пункте 14 ст. 56.6 ЗК РФ закреплено, что решение об изъятии может быть обжаловано в суде.</p> <p>Изъятие земельного участка осуществляется на основе заключения соглашения об изъятии, подготовленного уполномоченным органом. Правообладатель может подписать такое соглашение, отказаться от подписания либо направить свои обоснованные предложения о размере возмещения. Если по истечении 90 дней соглашение не будет подписано, уполномоченный орган либо организация, инициировавшая процедуру изъятия, могут обратиться в суд с иском о принудительном изъятии. В соглашении указывается размер возмещения за утрачиваемые земельные участки и находящуюся на них недвижимость. При определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная</p>	<p>Определяется решением соответствующего органа исполнительной власти, но переселение не может быть проведено ранее 90 дней со дня уведомления правообладателя</p>

Этапы	Характер проводимых работ	Сроки
	<p>стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, а также убытки, причиненные изъятием земельных участков.</p> <p>В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению, а также убытки в связи с невозможностью исполнения ими обязательств перед третьими лицами.</p> <p>Размер возмещения определяется не позднее чем за 60 дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости. Переход прав на изымаемый объект происходит только после получения правообладателем предварительного возмещения в денежной форме.</p>	
	<p><i>Действия в отношении юридических лиц при досрочном расторжении договора аренды недвижимого имущества:</i> досрочное расторжение договора аренды недвижимого имущества (здания, сооружения, помещения) совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. В случае отказа арендатора от предложения изменить или расторгнуть договор аренды арендодатель может обратиться в суд.</p> <p>Если срок аренды в заключенном договоре аренды недвижимого имущества не определен, то такой договор может быть расторгнут в любое время с предупреждением об этом другой стороны за 3 месяца.</p>	Период, указанный в договоре аренды или 30 дней
	<p><b>б) лица, не имеющие официальных юридических прав на земельные участки/недвижимое имущество, но заявившие свои права на них, при условии, что такие претензии признаются российским законодательством или получают признание в порядке, определенном планом проведения переселения</b></p> <p>При документальном подтверждении своих юридических прав до момента начала переселения данные физические /юридические лица переходят в категорию а). При неподтверждении — в категорию с). Высока вероятность решения вопросов переселения лиц данной категории в судебном порядке.</p>	В период от завершения переписи до начала переселения
	<p><b>с) лица, не имеющие подлежащих признанию юридических прав и претензий в отношении занимаемых ими земельных участков/недвижимого имущества</b></p> <p><i>Действия в отношении жильцов незаконно занимаемого жилья:</i> в случае отчуждения жилья, занимаемого на основе, например, самостроя/самозахвата, вопрос будет решаться в соответствии с типом домохозяйства, лишаемого жилья. Могут быть использованы варианты предоставления временного или постоянного социального жилья, общежития, помещения в дом престарелых и т.д., однако при этом цель неухудшения или улучшения жилищных условий выселяемого домохозяйства преследоваться не будет. Данной категории физических лиц может быть оказана дополнительная</p>	В период от завершения переписи до начала переселения

Этапы	Характер проводимых работ	Сроки
	<p>помощь в виде трудоустройства, прохождения обучения, открытия своего дела, оформления социальных пособий, пособий на детей и пр. Особое внимание будет уделено наиболее уязвимым категориям населения (людям, живущим на уровне бедности, престарелым, молодежи, женщинам и детям и пр.).</p> <p><i>Действия в отношении юридических лиц/индивидуальных предпринимателей, незаконно занимающих недвижимость:</i> в отношении юридических лиц, а также индивидуальных предпринимателей, незаконно занимающих земельный участок/недвижимое имущество, никаких защитных мер при их выселении российским законодательством не предусматривается. В рамках Проекта этой категории может быть оказана юридическая и техническая помощь в поисках нового объекта недвижимости и оформления его в аренду/собственность.</p>	
<p>Консультации с лицами, подлежащими переселению, по вопросам приемлемых для них альтернатив</p>	<p>Обсуждение с переселяемыми лицами условий и хода переселения включает следующие действия:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– разработка общих подходов и принципов проведения консультаций с лицами, подлежащими переселению, а также обеспечения их участия в подготовке и осуществлении мероприятий, связанных с переселением (использование для этого общественных слушаний, коллективных обсуждений, индивидуальных собеседований, письменных извещений и пр.);</li> <li>– сбор путем общественных слушаний, поквартирных/домовых обходов, проведения коллективных встреч и обсуждений, письменных обращений и пр. высказанных мнений и пожеланий переселяемых лиц, их фиксация и обобщение;</li> <li>– экспертиза представленных вариантов переселения и выбора, сделанного физическими лицами, подлежащими переселению, в том числе относительно: форм компенсации и видов помощи при переселении; переселения в индивидуальном порядке, семьями или домохозяйствами, необходимость в дополнительной помощи социального характера;</li> <li>– экспертиза представленных вариантов переселения и выбора, сделанного юридическими лицами/индивидуальными предпринимателями, подлежащими переселению;</li> <li>– разработка организационных мер, обеспечивающих оперативное сообщение со стороны лиц, подлежащих переселению, своих пожелания представителям Проекта на этапах планирования и реализации, а также о возникающих дополнительных проблемах, связанных с переселением (создание общественной приемной Проекта, использование информационных технологий и пр.);</li> <li>– разработка организационных мер по обеспечению дополнительной поддержки социально уязвимых категорий населения (пенсионеры, инвалиды, женщины, дети).</li> </ul>	<p>В период от завершения переписи до начала переселения</p>
<p>Разработка плана-графика проведения переселения</p>	<p>Составление графика выполнения всех мероприятий, связанных с переселением, от этапа подготовки до окончания работ, с указанием контрольных сроков достижения намечаемых выгод для переселяемых лиц и прекращения оказания различных форм помощи. В графике должна быть отражена увязка мероприятий по переселению с выполнением работ по проекту в целом, в том числе проектной деятельности, предполагающей использование земли.</p>	<p>В разумные сроки в соответствии с объемом работ по переселению</p>

Этапы	Характер проводимых работ	Сроки
Разработка бюджета переселения	Бюджет переселения предусматривает: <ul style="list-style-type: none"> <li>– расчеты стоимости всех мероприятий по переселению в разбивке по статьям, с учетом инфляции и различных непредвиденных обстоятельств;</li> <li>– графики расходования средств;</li> <li>– источники финансирования;</li> <li>– меры по обеспечению своевременного поступления необходимых средств и финансирования мероприятий, связанных с переселением.</li> </ul>	В разумные сроки в соответствии с объемом работ по переселению
Проведение переселения	Переселение физических и юридических лиц в соответствии с разработанными подходами, достигнутыми договоренностями и графиком.	В соответствии с конкретными условиями, до начала проектной деятельности, предполагающей использование земли.
Рассмотрением и удовлетворением жалоб, связанных с переселением	Использование различных способов и путей рассмотрения жалоб со стороны переселяемых лиц: <ul style="list-style-type: none"> <li>– неформальные разбирательства несущественных жалоб;</li> <li>– процедуры третейского разбирательства при разрешении споров, возникающих при переселении;</li> <li>– принятие решений соответствующих органов на муниципальном, региональном, федеральном уровнях;</li> <li>– судебные разбирательства.</li> </ul>	С начала переселения до завершения Проекта
Мониторинг и оценка эффективности переселения	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Разработка положения о мониторинге мероприятий по переселению;</li> <li>– разработка показателей мониторинга использованных ресурсов, полученных результатов и общих итогов, связанных с переселением;</li> <li>– оценка последствий переселения в течение достаточно длительного времени после завершения переселения и выполнения всех сопутствующих мероприятий;</li> <li>– использование результатов мониторинга при планировании и осуществлении аналогичных мероприятий в дальнейшем.</li> </ul>	После завершения переселения и до окончания Проекта



## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

### Сравнение правовых основ МБРР и Российской Федерации, связанных с вопросами вынужденного переселения

Таблица 2.1 Сравнение правовых основ МБРР и Российской Федерации, связанных с вопросами вынужденного переселения

№	Ситуация	Требования		Комментарии
		Политика МБРР	Законодательство РФ	
1	2	3	4	5
1	<i>а) Физические/юридические лица, обладающие юридическими правами (собственности, социального найма, аренды и пр.)</i>			
1.1	Действия в отношении собственников жилья	Переселенные лица должны получить помощь в их усилиях улучшить уровень и условия жизни, существовавшие до начала реализации Проекта, или, как минимум, восстановить их до уровня, существовавшего до переселения или до начала реализации Проекта, в зависимости от того, какой уровень выше.	<p><u>Компенсации за утраченное недвижимое имущество</u></p> <p>Ст. 32 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) регулируется процесс выселения собственников жилых помещений при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Жилье у собственников может отчуждаться только в случае отчуждения занимаемого земельного участка для государственных/муниципальных нужд при условии предварительного и равноценного возмещения. Покупка части жилья не разрешена без согласия владельца.</p> <p>Собственнику жилого помещения, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, уполномоченным органом направляется уведомление о принятом решении об изъятии земельного участка, на котором расположено это жилое помещение или многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, а также проект соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд.</p> <p>Получив проект соглашения, собственник может его подписать, отказаться от подписания либо направить свои обоснованные предложения о размере возмещения. Если по истечении 90 дней соглашение не будет подписано, уполномоченный орган либо</p>	<p>1. В части предоставления компенсаций за утраченное имущество, расходы, связанные с поиском нового жилья, переездом и пр., между политикой МБРР и законодательством РФ нет противоречий.</p> <p>2. Прямо не предусмотренные российским законодательством (но подразумеваемые в рамках компенсаций за утраченную недвижимость) меры по сохранению/улучшению условий жизни, существовавших до вынужденного переезда, в случае необходимости будут</p>

№	Ситуация	Требования		Комментарии
		Политика МБРР	Законодательство РФ	
1	2	3	4	5
			<p>организация, инициировавшая процедуру изъятия, могут обратиться в суд с иском о принудительном изъятии.</p> <p>Возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения.</p> <p>Принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения.</p> <p><i>При определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.</i></p> <p>По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено в собственность взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.</p> <p>Если собственник жилого помещения не заключил в порядке, установленном законодательством, соглашение об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него жилого помещения, допускается принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда. Соответствующий иск может быть предъявлен в течение срока действия решения об изъятии земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный</p>	<p>выполняться усилиями Заемщика.</p> <p>3. Меры и виды помощи, предусмотренные законодательством РФ для лиц, лишившихся средств существования, при необходимости будут дополнены иными, как этого требует политика МБРР, усилиями Заемщика.</p>

№	Ситуация	Требования		Комментарии
		Политика МБРР	Законодательство РФ	
1	2	3	4	5
			<p>дом, в котором находится такое жилое помещение. При этом указанный иск не может быть подан ранее чем до истечения трех месяцев со дня получения собственником жилого помещения проекта соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.</p> <p><u>Компенсации и иные меры поддержки для сохранения/улучшения условий жизни, существовавших до вынужденного переезда</u></p> <p>Если компенсаций, предусмотренных российским законодательством будет недостаточно для сохранения/улучшения условий жизни вынужденных переселенцев, им будет оказана дополнительная помощь со стороны Заемщика (в соответствии с положениями ОР 4.12).</p> <p><u>Меры поддержки лиц, потерявших в связи с переездом источник средств существования</u></p> <p>В подобных случаях российским законодательством предусмотрены следующие меры поддержки: пособие по безработице и содействие в трудоустройстве, пособие малоимущим, социальные выплаты лицам, оказавшимся в трудной жизненной ситуации и пр. Если указанных мер будет недостаточно, то конкретным нуждающимся будет оказана дополнительная помощь со стороны Заемщика (в соответствии с положениями ОР 4.12).</p>	
1.2	Действия в отношении собственников жилья многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащего сносу	То же самое	<p><u>Компенсации за утраченное недвижимое имущество</u></p> <p>Процесс регулируется частями 10–12 статьи 32 ЖК РФ.</p> <p>В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (в соответствии с порядком, установленным законодательством РФ) орган, принявший такое решение, получает основания предъявить собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе в разумный срок. В случае, если собственники в установленный срок не осуществили снос указанного дома, земельный участок, на котором он расположен, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно <i>подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме на основе предварительного и равноценного возмещения</i>, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве</p>	См. пункт 1.1

№	Ситуация	Требования		Комментарии
		Политика МБРР	Законодательство РФ	
1	2	3	4	5
			<p>собственности муниципальному образованию в порядке, предусмотренном частями 1–3, 5–9 статьи 32 ЖК РФ.</p> <p>Если в отношении территории, на которой расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, принято решение о ее развитии в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, орган, принявший решение о признании такого дома аварийным, обязан предъявить собственникам помещений в указанном доме требование о его сносе или реконструкции и установить срок не менее 6 месяцев для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию указанного дома. В случае, если собственником или собственниками многоквартирного дома в течение установленного срока не будет подано в установленном порядке заявление на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, и жилые помещения в указанном доме подлежат изъятию для муниципальных нужд в соответствии с частью 10 статьи 32 ЖК РФ.</p> <p>Изъятие земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и жилых помещений в таком доме до истечения указанного срока (6 месяцев), допускается только с согласия собственника.</p> <p><u>Компенсации и иные меры поддержки для сохранения/улучшения условий жизни, существовавших до вынужденного переезда</u></p> <p>Если компенсаций, предусмотренных российским законодательством будет недостаточно для сохранения/улучшения условий жизни вынужденных переселенцев, им будет оказана дополнительная помощь со стороны Заемщика.</p> <p><u>Меры поддержки лиц, потерявших в связи с переездом источник средств существования</u></p> <p>В подобных случаях Российским законодательством предусмотрены следующие меры поддержки: пособие по безработице и содействие в трудоустройстве, пособие малоимущим, социальные выплаты лицам, оказавшимся в трудной жизненной ситуации и пр. Если указанных мер</p>	

№	Ситуация	Требования		Комментарии
		Политика МБРР	Законодательство РФ	
1	2	3	4	5
			будет недостаточно, то конкретным нуждающимся будет оказана дополнительная помощь со стороны Заемщика.	
1.3	Действия в отношении жильцов социального жилья при переводе жилого помещения в нежилое или признания его непригодным для проживания	То же самое	<p><u>Компенсации за утраченное недвижимое имущество</u></p> <p>Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи с переводом жилого помещения в нежилое или признанием его непригодным для проживания установлен ст.ст.87, 89 Жилищного кодекса РФ.</p> <p>Если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит переводу в нежилое помещение или признано непригодным для проживания, выселяемым из такого жилого помещения гражданам наймодателем предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма. Действующим законодательством в настоящее время предусмотрены несколько форм обеспечения граждан благоустроенным жилым помещением. Общий случай — предоставление жилого помещения (в натуре). Одна из иных форм — обеспечение жилым помещением путем выдачи отдельным категориям граждан жилищных сертификатов.</p> <p><i>Предоставляемое другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта.</i></p> <p>Жилое помещение, предоставляемое гражданину, выселяемому в судебном порядке (если он добровольно отказывается выселяться), должно быть указано в решении суда о выселении.</p> <p><u>Компенсации и иные меры поддержки для сохранения/улучшения условий жизни, существовавших до вынужденного переезда</u></p> <p>Если компенсаций, предусмотренных российским законодательством будет недостаточно для сохранения/улучшения условий жизни вынужденных переселенцев, им будет оказана дополнительная помощь со стороны Заемщика.</p>	См. пункт 1.1

№	Ситуация	Требования		Комментарии
		Политика МБРР	Законодательство РФ	
1	2	3	4	5
			<p><u>Меры поддержки лиц, потерявших в связи с переездом источник средств существования</u></p> <p>В подобных случаях Российским законодательством предусмотрены следующие меры поддержки: пособие по безработице и содействие в трудоустройстве, пособие малоимущим, социальные выплаты лицам, оказавшимся в трудной жизненной ситуации и пр. Если указанных мер будет недостаточно, то конкретным нуждающимся будет оказана дополнительная помощь со стороны Заемщика.</p>	
1.4	<p>Действия в отношении правообладателей земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества (физические и юридические лица)</p>	<p>Переселенные лица должны получить помощь в их усилиях улучшить уровень и условия жизни/ведения бизнеса, существовавшие до начала реализации Проекта, или, как минимум, восстановить их до уровня, существовавшего до переселения или до начала реализации Проекта, в зависимости от того, какой уровень выше.</p>	<p><u>Компенсации за утраченные земельные участки и недвижимое имущество</u></p> <p>Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 49) изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков у собственников для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с размещением объектов государственного или муниципального значения, при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов. Изъятие земельных участков для государственных/муниципальных нужд регулируется федеральным законодательством.</p> <p>Порядок изъятия определен Главой VII.1. Порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, ст. ст. 56.2–56.11 ЗК РФ.</p> <p>Если предполагается изъятие земельного участка под размещение объекта, то такой объект должен быть предусмотрен документами территориального планирования (генеральным планом), который подлежит официальному опубликованию, и в нем должны содержаться сведения о планируемом размещении объектов федерального, регионального и муниципального значения (ст. 56.3 ЗК РФ, п. 4 ст. 9 ГрК РФ). При отсутствии решения об изъятии земельного участка в течение трех лет проект планировки территории в части границ зон планируемого размещения перестает действовать (п. 12.6 ст. 45 ГрК РФ). Все указанные документы могут быть оспорены в соответствующей части по правилам оспаривания нормативных правовых актов.</p>	<p>1. В части предоставления компенсаций за утраченные земельный участок, недвижимое имущество, прочие расходы, связанные с переездом и пр., между политикой МБРР и законодательством РФ нет противоречий.</p> <p>2. Прямо не предусмотренные российским законодательством (но подразумеваемые в рамках компенсаций за утраченную недвижимость) меры по сохранению/улучшению условий жизни/ведения бизнеса, существовавшие до вынужденного переезда, будут выполняться усилиями Заемщика.</p> <p>3. Меры и виды помощи, предусмотренные законодательством РФ для</p>

№	Ситуация	Требования		Комментарии
		Политика МБРР	Законодательство РФ	
1	2	3	4	5
			<p>Кроме того, предусмотрены случаи, когда принятие решения об изъятии должно быть обосновано другими документами (п. 2 ст. 56.3 ЗК РФ):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории;</li> <li>- международным договором;</li> <li>- лицензией на пользование недрами;</li> <li>- решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции</li> </ul> <p>Решение об изъятии земельного участка принимается уполномоченным органом соответствующего уровня власти в соответствии со ст. 56.2 ЗК РФ. Требование к оформлению решения об изъятии установлены в п. 4, 5 ст. 56.6 ЗК РФ. В соответствии с новой редакцией рассматриваемых статей собственники, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков объединены в одно общее определение — правообладатели земельных участков. При изъятии земельных участков в государственную/муниципальную собственность учитываются и компенсируются права и интересы всех правообладателей.</p> <p>Уполномоченный орган должен предпринять ряд мер по выявлению правообладателя объекта, сделать запросы и публикации о планируемом изъятии. В Земельном кодексе РФ установлен конкретный перечень информации, которая должна содержаться в таком сообщении (п. 6 ст. 56.5 ЗК РФ). Сообщение о планируемом изъятии должно быть сделано за 60 дней до принятия решения об изъятии. Если правообладатели не будут выявлены, то соответствующее публично-правовое образование должно обратиться в суд с заявлением о признании права собственности на этот объект за ним (п. 10 ст. 56.5 ЗК РФ).</p> <p>Правообладатель изымаемой недвижимости считается уведомленным о принятом решении об изъятии со дня получения копии решения об изъятии или со дня возврата отправителю заказного письма в соответствии с Федеральным законом от 17.07.99 № 176-ФЗ «О почтовой связи». В пункте 14 ст. 56.6 ЗК РФ закреплено, что решение об изъятии может быть обжаловано в суде.</p>	<p>лиц, лишившихся средств существования, при необходимости будут дополнены иными, как этого требует политика МБРР, усилиями Заемщика.</p> <p>4. Бизнесу будут оказаны дополнительные меры поддержки на восстановление усилиями Заемщика.</p>

№	Ситуация	Требования		Комментарии
		Политика МБРР	Законодательство РФ	
1	2	3	4	5
			<p>Изъятие земельного участка осуществляется на основе заключения соглашения об изъятии, подготовленного уполномоченным органом. Правообладатель может подписать такое соглашение, отказаться от подписания либо направить свои обоснованные предложения о размере возмещения. Если по истечении 90 дней соглашение не будет подписано, уполномоченный орган либо организация, инициировавшая процедуру изъятия, могут обратиться в суд с иском о принудительном изъятии. Иск об изъятии может быть подан не ранее 90 дней со дня получения правообладателем проекта соглашения об изъятии и не позднее трехлетнего срока действия решения об изъятии недвижимости.</p> <p>В соглашении указывается размер возмещения за утрачиваемые земельные участки и находящуюся на них недвижимость, который определяется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p><i>При определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством.</i></p> <p>В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению, а</p>	



№	Ситуация	Требования		Комментарии
		Политика МБРР	Законодательство РФ	
1	2	3	4	5
			<p>также убытки в связи с невозможностью исполнения ими обязательств перед третьими лицами.</p> <p>Размер возмещения определяется не позднее чем за 60 дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости (ст. 56.8 ЗК РФ).</p> <p>Переход прав на изымаемый объект происходит только после получения правообладателем предварительного возмещения в денежной форме.</p> <p><u>Компенсации и иные меры поддержки для сохранения/улучшения условий жизни/ведения бизнеса, существовавших до вынужденного переезда</u></p> <p>Если компенсаций, предусмотренных российским законодательством будет недостаточно для сохранения/улучшения условий жизни/ведения бизнеса вынужденных переселенцев, им будет оказана дополнительная помощь со стороны Заемщика.</p> <p><u>Меры поддержки лиц, потерявших в связи с переездом источник средств существования</u></p> <p>В подобных случаях Российским законодательством предусмотрены следующие меры поддержки: пособие по безработице и содействие в трудоустройстве, пособие малоимущим, социальные выплаты лицам, оказавшимся в трудной жизненной ситуации и пр. Если указанных мер будет недостаточно, то конкретным нуждающимся будет оказана дополнительная помощь со стороны Заемщика.</p> <p><u>Дополнительные меры поддержки бизнеса</u></p> <p>В соответствии с положениями ОР 4.12 в период обустройства на новом месте бизнесу, затронутому вынужденным переселением, будут оказаны дополнительные меры поддержки на восстановление, которые предпримет Заемщик.</p>	
1.5	Действия в отношении юридических лиц при досрочном расторжении	Переселенные лица должны получить помощь в их усилиях улучшить уровень и условия ведения бизнеса, существовавшие до начала реализации	<p><u>Порядок расторжения договора аренды</u></p> <p>Досрочное расторжение договора аренды недвижимого имущества (здания, сооружения, помещения) совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. В случае отказа арендатора от</p>	1. Со стороны Заемщика арендатору будет оказано содействие в аренде новых помещений на приемлемых для него условиях, что не предусмотрено

№	Ситуация	Требования		Комментарии
		Политика МБРР	Законодательство РФ	
1	2	3	4	5
	договора аренды недвижимости	<p>Проекта, или, как минимум, восстановить их до уровня, существовавшего до переселения или до начала реализации Проекта, в зависимости от того, какой уровень выше.</p>	<p>предложения изменить или расторгнуть договор аренды арендодатель может обратиться в суд (ст. 452 ГК РФ).</p> <p>Если срок аренды в заключенном договоре аренды недвижимого имущества не определен, то такой договор может быть расторгнут в любое время с предупреждением об этом другой стороны за 3 месяца (ст.610 ГК РФ).</p> <p>В рамках Проекта при необходимости досрочного расторжения договора аренды государственного/муниципального недвижимого имущества арендатору будет оказано содействие в заключении нового договора аренды в приемлемом для него месте (в соответствии с положениями ОР 4.12).</p> <p><u>Компенсации и иные меры поддержки для сохранения/улучшения условий ведения бизнеса, существовавших до вынужденного переезда</u></p> <p>Для сохранения/улучшения условий ведения бизнеса будет оказана дополнительная помощь со стороны Заемщика.</p> <p><u>Дополнительные меры поддержки бизнеса</u></p> <p>В соответствии с положениями ОР 4.12 в период обустройства на новом месте бизнесу, затронутому вынужденным переселением, будут оказаны дополнительные меры поддержки на восстановление, которые предпримет Заемщик.</p>	<p>законодательством, но следует из положений ОР 4.12.</p> <p>2. Арендатору будет оказано содействие со стороны Заемщика. в сохранении/улучшении условий ведения бизнеса, существовавших до вынужденного переезда.</p> <p>3. Арендатору со стороны Заемщика. будут оказаны меры поддержки по восстановлению бизнеса в переходный период, как этого требует политика МБРР.</p>
2.	<i>б) Лица, не имеющие официальных юридических прав на земельные участки/недвижимое имущество, но заявившие свои права на них, при условии, что такие претензии признаются российским законодательством или получают</i>	<p>Такие лица получают компенсацию за изымаемые у них земельные участки/недвижимое имущество, а также иную помощь для достижения целей, указанных в данной политике, если такие лица жили/вели бизнес на участке Проекта до даты, установленной</p>	<p>По российскому законодательству, решения по таким случаям принимаются только в судах.</p> <p>Если судебное решение будет не в пользу переселяемых лиц, то их претензии получают признание в порядке, определенном Планом переселения. Эти лица получают со стороны Заемщика: компенсации за утраченное недвижимое имущество и землю, компенсации и иные меры поддержки для сохранения/улучшения условий жизни/ведения бизнеса, существовавших до вынужденного переезда, меры поддержки лиц, потерявших в связи с переездом источник дохода/средств существования, дополнительные меры поддержки бизнеса на восстановление деятельности (в соответствии с ОР 4.12).</p>	<p>В случае конфликта принципы политики МБРР ОР 4.12 имеют преимущественное значение перед законодательством РФ и выполняются Заемщиком.</p>

№	Ситуация	Требования		Комментарии
		Политика МБРР	Законодательство РФ	
1	2	3	4	5
	<i>признание в порядке, определенном планом проведения переселения</i>	заемщиком и являющейся приемлемой для Банка. Лица, вторгающиеся на эту территорию после установленной даты, не имеют права на компенсацию или иную форму помощи при переселении. Все лица получают компенсацию за утерю активов, помимо земельного участка.		
3.	<i>с) Лица, не имеющие подлежащих признанию юридических прав и претензий в отношении занимаемых ими земельных участков/недвижимого имущества</i>			
3.1	Действия в отношении жильцов незаконно занимаемого/построенного жилья	Такие лица получают помощь при переселении (она может включать землю, прочие активы, наличность, трудоустройство и т.д. по мере необходимости) вместо компенсации за занимаемый земельный	<u>Компенсации за утраченное недвижимое имущество</u> В случае отчуждения жилья, занимаемого на основе, например, самостроя/самозахвата, вопрос будет решаться в соответствии с типом домохозяйства, лишаемого жилья. Могут быть использованы варианты предоставления временного или постоянного социального жилья, общежития, помещения в дом престарелых и т.д., однако при этом цель неухудшения или улучшения жилищных условий выселяемого домохозяйства преследоваться не будет. Указанные меры предпринимаются Заемщиком.	В случае конфликта принципы политики МБРР ОР 4.12 имеют преимущественное значение перед законодательством РФ и выполняются Заемщиком.

№	Ситуация	Требования		Комментарии
		Политика МБРР	Законодательство РФ	
1	2	3	4	5
		участок, а также прочую необходимую помощь для достижения целей, указанных в данной политике, если такие лица жили/вели бизнес на участке Проекта до даты, установленной заемщиком и являющейся приемлемой для Банка. Лица, вторгающиеся на эту территорию после установленной даты, не имеют права на компенсацию или иную форму помощи при переселении. Все лица получают компенсацию за утерю имущества (помимо земельного участка).	<p><u>Дополнительные меры социальной поддержки</u> При реализации мер социальной поддержки особое внимание будет уделено наиболее уязвимым категориям населения (людям, живущим ниже уровня бедности, престарелым, молодежи, женщинам и детям и пр.). Необходимо отметить, что по российскому законодательству в соответствии с проводимой социальной политикой предусмотрены некоторые меры по поддержке таких категорий граждан. Эти меры будут оказаны выселяемым семьям или отдельным лицам, если их положение соответствует формальным признакам, указанным в законодательстве РФ.</p> <p><u>Меры поддержки лиц, потерявших в связи с переездом источник средств существования</u> В подобных случаях Российским законодательством предусмотрены следующие меры поддержки: пособие по безработице и содействие в трудоустройстве, пособие малоимущим, социальные выплаты лицам, оказавшимся в трудной жизненной ситуации и пр. Если указанных мер будет недостаточно, то конкретным нуждающимся будет оказана дополнительная помощь со стороны Заемщика.</p>	
3.2	Действия в отношении юридических лиц/индивидуальных предпринимателей, незаконно использующих земельные участки/недвижимость в коммерческих целях	Такие лица получают помощь при переселении (она может включать землю, прочие активы, наличность, трудоустройство и т.д. по мере необходимости) вместо компенсации за занимаемый земельный участок, а также прочую необходимую помощь	<p><u>Компенсации за утраченное недвижимое имущество</u> Не предусмотрено защитных мер. Может быть оказана помощь при переселении или иная помощь (информация о других объектах, приемлемых для бизнеса, информации об альтернативных видах деятельности для получения доходов, получение доступа на открытые и закрытые рынки и др. в зависимости от конкретного случая). В рамках Проекта данной категории лиц будет оказана дополнительная помощь компенсационного характера со стороны Заемщика для официального получения и оформления недвижимости/земельного участка.</p> <p><u>Дополнительные меры поддержки бизнеса</u></p>	В случае конфликта принципы политики МБРР ОР 4.12 имеют преимущественное значение перед законодательством РФ и выполняются Заемщиком.

№	Ситуация	Требования		Комментарии
		Политика МБРР	Законодательство РФ	
1	2	3	4	5
		<p>для достижения целей, указанных в данной политике, если такие лица вели бизнес на участке Проекта до даты, установленной заемщиком и являющейся приемлемой для Банка. Лица, вторгающиеся на эту территорию после установленной даты, не имеют права на компенсацию или иную форму помощи при переселении. Все лица получают компенсацию за утерю активов (кроме земельного участка)</p>	<p>В соответствии с положениями ОР 4.12 в период обустройства на новом месте бизнесу, затронутому вынужденным переселением, будут оказаны дополнительные меры поддержки на восстановление со стороны Заемщика.</p>	

## ПРИЛОЖЕНИЕ 3

### Формы переписи затрагиваемого населения, частного бизнеса и их имущества

Таблица 3.1 — Характеристика домашних хозяйств и жилья, затрагиваемых переселением

Номер домохозяйства	ФИО главы домохозяйства, ФИО членов домохозяйства	Кол-во членов домохозяйства, чел.	Кол-во детей до 7 лет, чел.	Кол-во детей от 7 до 18 лет, чел.	Кол-во взрослых старше 60 лет, чел.	Число социально незащищенных лиц (безработные, инвалиды учащиеся и т.п.), чел.	Источники доходов и ежемесячный среднедушевой доход на 1 члена семьи (за последние 6 месяцев), тыс. руб.	Правовой статус (собственник, собственник без подтверждающих документов, арендатор, наниматель социального жилья и т.п.)	Описание жилища (площадь, количество комнат, коммунальные условия и пр.)	Комментарии
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Таблица 3.2 — Характеристики бизнеса и имущества, затрагиваемых переселением

Номер бизнеса	ФИО владельца бизнеса	Вид деятельности	Правовой статус в отношении земельного участка/недвижимого имущества (собственник, собственник без подтверждающих документов, арендатор и т.п.)	Описание земельного участка (категория, разрешенное использование, общая площадь и пр.)	Описание недвижимого имущества (категория и количество, общая площадь, пр.)	Длительность существования бизнеса на данном месте, лет	Число работников, чел.	Средняя заработная плата (за последние 6 месяцев), тыс. руб.	Комментарии
	2	3	4	5	6	7	8	9	10

**Таблица 3.3 — Виды воздействия в результате переселения: домашние хозяйства**

Номер домохозяйства	Потеря жилища	Потеря или снижение дохода	Потеря возможности получения образования или трудности с доступом к нему	Потеря доступа к услугам здравоохранения, социального обслуживания	Потеря доступа к коммунальным услугам	Потеря социальных связей	Комментарии
1	2	3	4	5	6	7	8

**Таблица 3.4 — Виды воздействия в результате переселения: бизнес**

Номер бизнеса	Потеря места ведения бизнеса	Потеря или снижение дохода	Потеря доступа к сырью	Потеря доступа к транспортным путям	Потеря рабочей силы	Потеря экономических связей	Иные потери	Комментарии
1	2	3	4	5	6	7	8	9





## **ПРИЛОЖЕНИЕ 4**

### **Структура Плана действий по проведению переселения**

План проведения переселения разрабатывается на основе достоверной информации о:

- предполагаемом переселении и его последствиях для переселяемых лиц и других групп населения, которые окажутся под неблагоприятным воздействием планируемых работ;
- юридических проблемах, связанных с переселением.

План действий по проведению переселения имеет базовую структуру, представленную в данном Приложении. Если какие-либо из указанных элементов структуры не будут иметь существенного значения для конкретного проекта, в план следует внести соответствующие изменения.

#### **1. Общие сведения о Проекте:**

Описание Проекта/подпроекта      определение границ территории  
Проекта/подпроекта.

#### **2. Предполагаемые последствия:**

Приводятся следующие сведения:

- a) компоненты Проекта или виды работ, в связи с которыми возникает необходимость переселения;
- b) зона воздействия этого компонента/этих видов работ;
- c) рассмотренные альтернативные варианты, направленные на то, чтобы избежать переселения или свести к минимуму его масштабы;
- d) механизмы, разработанные для минимизации масштабов переселения в ходе реализации проекта.

#### **3. Цели:**

Основные цели и задачи программы переселения.

#### **4. Социально-экономические последствия:**

Результаты социально-экономических исследований, которые проводятся на ранних стадиях подготовки проекта с привлечением лиц, которые, возможно, будут подлежать переселению, в том числе:

а) результаты переписи местного населения, включая:

- i) сведения о лицах, проживающих в районе, оказавшимся в зоне воздействия проекта;
- ii) характеристика домохозяйств/хозяйствующих субъектов, подлежащих переселению (система производства, трудовые ресурсы, организация домохозяйства, уровень жизни, доходы и пр.);
- iii) масштабы предполагаемой утраты (полной или частичной) имущества и иных потерь;
- iv) сведения о социально уязвимых группах населения и лицах, в отношении которых возможно принятие особых мер;
- v) меры по регулярной актуализации информации об условиях и уровне жизни людей, подлежащих переселению для того, чтобы к моменту их фактического переселения имелась достоверная информация.

б) результаты исследований по следующим вопросам:

- i) система землевладения и передачи прав собственности на землю;
- ii) модели социального взаимодействия в населенных пунктах/общинах, попадающих в зону воздействия проекта, системы социальных связей и социальной поддержки населения;
- iii) объекты коммунальной инфраструктуры и социальной поддержки населения, на которых отразится неблагоприятное воздействие работ по проекту;
- iv) социально-культурные характеристики групп населения, подлежащих переселению, официальных и неофициальных институтов, позицию которых следует учитывать при подготовке и реализации мероприятий по переселению.

## **5. Правовая база:**

Результаты анализа правовой базы, в том числе:

- а) сфера действия права государства на принудительное отчуждение частной собственности и характер предусмотренных в этой связи компенсаций;
- б) применимые юридические и административные процедуры, которые могут использовать лица, подлежащие переселению;

с) законодательство, регулирующее вопросы землевладения, определения стоимости имущества и размеров ущерба, выплаты компенсаций, а также прав пользования природными ресурсами;

д) правовые и нормативные акты, регулирующие деятельность учреждений, ответственных за реализацию мероприятий по переселению;

е) механизмы согласования возможных несоответствий законов РФ о праве государства на принудительное отчуждение земли/ недвижимости и переселении людей политике МБРР;

ф) юридические действия, которые необходимо предпринять для обеспечения эффективного выполнения мероприятий по переселению в рамках Проекта.

## **6. Институциональная база:**

Результаты анализа институциональной базы, в том числе:

а) определение учреждений, ответственных за проведение переселения, неправительственных организаций, которые могут играть определенную роль в реализации проекта;

б) оценка институциональных возможностей этих учреждений и организаций;

с) меры для усиления институционального потенциала субъектов, ответственных за переселение населения.

## **7. Право на получение компенсаций и помощи:**

Определение понятия «лица, подлежащие переселению», и критериев для установления прав этих лиц на получение компенсаций и другой помощи при переселении.

## **8. Определение ущерба и компенсация ущерба:**

Методика, применяемая для определения размера ущерба и стоимости замещения утраченных земельных участков и имущества; описание предлагаемых видов и размеров компенсаций, предусмотренных российским законодательством; а также дополнительные меры, которые необходимо принять для обеспечения соответствия размеров компенсаций полной стоимости замещения утраченного имущества.

## **9. Мероприятия, связанные с переселением:**

Описание пакета компенсационных выплат и других мер, связанных с переселением, которые позволят достичь целей данной операционной политики в отношении всех категорий переселяемых лиц, имеющих право на получение помощи. Помимо того, что

пакеты мер должны быть технически и экономически обоснованными и целесообразными, они будут также учитывать предпочтения лиц, подлежащих переселению и разрабатываться в тесном контакте с указанными лицами.

#### **10. Выбор участков для размещения переселяемых лиц, подготовка участков и переселение:**

Рассмотрение нескольких альтернативных вариантов участков для переселения, обоснование выбора участков, в том числе:

а) разработка организационно-технических механизмов для отбора и подготовки участков для переселения в городской или сельской местности (как минимум, сопоставимых с прежними районами проживания по совокупности таких характеристик, как производственный потенциал, выгодность местоположения и др.) с расчетом времени, которое потребуется для приобретения и переоформления земельных участков и другого имущества;

б) меры по предотвращению спекуляции земельными участками, а также притока на выбранные участки лиц, не имеющих прав на получение компенсаций;

с) порядок практического осуществления физического переселения жителей в рамках проекта, с указанием сроков на подготовку и переоформление земельных участков;

д) юридические меры, направленные на упорядочение вопросов землевладения и передачи переселяемым лицам прав на землю.

#### **11. Обеспечение жильем, объектами инфраструктуры и социальными услугами:**

Планы по обеспечению переселяемых жильем (либо по выделению им средств на приобретение жилья), объектами инфраструктуры (водоснабжение, подъездные пути) и социальными услугами (школы, учреждения здравоохранения и т.д.); планы по обеспечению аналогичного уровня обслуживания для местного населения; необходимые меры по освоению и инженерной подготовке участков, инженерно-архитектурному проектированию соответствующих объектов.

#### **12. Мероприятия по охране и рациональному использованию окружающей среды:**

Данные о границах района, предназначенного для размещения переселенцев; оценка воздействия предполагаемого переселения на окружающую среду и меры по регулированию и смягчению негативных последствий (при необходимости эта работа проводится в координации с экологической оценкой, проводимой в рамках основного проекта, предусматривающего переселение жителей).

### **13. Участие населения:**

Меры по привлечению к деятельности по переселению самих переселенцев и местного населения, в том числе:

а) характеристика основных принципов проведения консультаций с лицами, подлежащими переселению, и с местным населением принимающих районов, а также обеспечения их участия в подготовке и осуществлении мероприятий, связанных с переселением;

б) краткое изложение высказанных мнений и пожеланий и сведения о том, учитывались ли они при подготовке плана организации переселения;

в) экспертиза представленных вариантов переселения и выбора, сделанного лицами, подлежащими переселению, в отношении имеющихся вариантов, в том числе относительно: форм компенсации и видов помощи при переселении; переселения в индивидуальном порядке, семьями или в составе существовавших ранее родственных групп; сохранения сложившихся моделей групповой организации; обеспечения доступа к объектам культурно-исторического наследия (местам отправления религиозных культов, местам паломничества, кладбищам и т.д.);

г) организационные механизмы, посредством которых лица, подлежащие переселению, могут сообщать свои пожелания руководству проекта на этапах планирования и реализации, а также меры по обеспечению надлежащего представительства социально уязвимых категорий населения (пенсионеры, инвалиды, женщины, дети).

### **14. Интеграция с принимающим населением:**

Меры по смягчению негативных последствий переселения для населения принимающих мест, в том числе:

а) проведение консультаций с представителями принимающих районов и местных органов власти;

б) меры по обеспечению оперативного перечисления платежей принимающей стороне за предоставление переселенцам земельных участков и другого имущества;

в) меры по урегулированию возможных конфликтов, которые могут возникнуть между переселенцами и местным населением;

г) меры по обеспечению уровня социальных услуг (в области образования, здравоохранения, социального обеспечения, а также услуг производственного характера) в принимающих населенных пунктах, по меньшей мере, не ниже, чем в прежних местах проживания переселенцев.

### **15. Процедуры рассмотрения и удовлетворения жалоб:**

Не требующие больших затрат и общедоступные процедуры третейского разбирательства при разрешении споров, возникающих при переселении; такого рода механизмы рассмотрения и удовлетворения жалоб будут учитывать наличие возможности обратиться в суд, а также неформальные способы урегулирования споров.

### **16. Обязанности по организации переселения:**

Организационные принципы проведения переселения жителей, включая указание учреждений, отвечающих за осуществление мер, связанных с переселением, и предоставление необходимых услуг; меры по обеспечению надлежащей координации действий различных учреждений и ведомств, занимающихся переселением; меры (в том числе техническая помощь), направленные на расширение возможностей учреждений-исполнителей по планированию и выполнению мероприятий, связанных с переселением; обеспечение передачи местным органам власти или самим переселенцам обязанностей по управлению объектами и службами, создаваемыми в ходе реализации проекта, а в необходимых случаях — передачи им других аналогичных обязанностей от учреждений, ответственных за проведение переселения.

### **17. График выполнения мероприятий:**

График выполнения всех мероприятий, связанных с переселением, от этапа подготовки до окончания работ, с указанием контрольных сроков достижения намечаемых выгод для переселяемых лиц и местного населения и прекращения оказания различных форм помощи. В графике должна быть отражена увязка мероприятий по переселению с выполнением работ по проекту в целом.

### **18. Затраты и бюджет:**

Расчеты стоимости всех мероприятий по переселению в разбивке по статьям, с учетом инфляции и различных непредвиденных обстоятельств; графики расходования средств; источники финансирования; меры по обеспечению своевременного поступления необходимых средств и финансирования мероприятий, связанных с переселением, для районов, находящихся вне юрисдикции учреждений-исполнителей.

### **19. Мониторинг и оценка эффективности:**

Положения о мониторинге мероприятий по переселению, осуществляемом учреждением-исполнителем при участии независимых экспертов (если Банк сочтет это необходимым) с целью получения полной и объективной информации; разработка показателей для мониторинга использования ресурсов, полученных результатов и общих итогов мер, связанных с переселением; привлечение переселяемых к участию в контроле за выполнением намеченных мероприятий; оценка последствий переселения в течение остаточного длительного времени после завершения переселения и выполнения всех сопутствующих мероприятий; использование результатов мониторинга при планировании и осуществлении аналогичных мероприятий в дальнейшем.

### **Структура Краткого плана действий по проведению переселения**

Краткий план будет включать следующие пункты:

- a) перепись жителей, подлежащих переселению, и определение стоимости имущества;
- b) информация о компенсациях и других видах помощи, которые будут предоставляться при переселении;
- c) консультации с лицами, подлежащими переселению, по вопросам о приемлемых для них альтернативах;
- d) ответственность различных учреждений за мероприятия и процедуры, связанные с рассмотрением и удовлетворением жалоб;
- e) механизмы контроля за выполнением намеченных планов;
- f) график работ и бюджет.

Кроме того, если ущерб, нанесенный кому-либо из переселяемых лиц, составляет более 10% принадлежащих им производственных активов или кто-то из них действительно будет вынужден переехать на новое место жительства, краткий план будет включать положения о проведении социально-экономического обследования, а также положение о мерах по восстановлению прежних уровней доходов переселяемых лиц.