



*Рамочный документ по переселению и  
компенсациям*

**Строительство Центрального участка  
Западного Скоростного Диаметра**

**Финальная версия**

**Октябрь 2011**


[www.erm.com](http://www.erm.com)

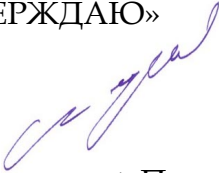
# Рамочный документ по переселению и компенсациям

## Строительство Центрального участка ЗСД

Финальная версия

12 Октябрь 2011 г.

Менеджер Проекта, технический директор ERM Eurasia		М.Н. Попов
--	--	------------

«УТВЕРЖДАЮ»  С.А. Бурцев Управляющий Партнер, Директор Московского филиала компании «И-АР-ЭМ Евразия Лимитед» 12 Октября 2011 года
---

*ERM Eurasia Ltd* подтверждает, что настоящий отчет подготовлен с использованием всего нашего опыта, тщательности, усердия и в соответствии с профессиональными стандартами, которые можно ожидать от компетентного и квалифицированного консультанта, выступающего в роли Консультанта по экологии, обладающего опытом в предоставлении услуг для реализации проектов со сходным объемом работ, сложностью, задачами и масштабом.

Отчет подготовлен в соответствии с условиями контракта, заключенного с Заказчиком, и общепринятой практикой проведения экологического консалтинга для достижения целей, предусмотренных Контрактом. Выводы и рекомендации, содержащиеся в отчете, основаны на информации, полученной непосредственно компанией *ERM Eurasia Ltd*, а также информации, предоставленной третьими лицами, которая, как мы полагаем, является достоверной.

Отчет подготовлен для EBRD и мы не несем ответственности перед третьими лицами, которые могут использовать данный отчет полностью или частично.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ</b> .....	<b>4</b>
<b>СПИСОК ТАБЛИЦ</b> .....	<b>5</b>
<b>1 СФЕРА ПРИМЕНЕНИЯ РАМОЧНОГО ДОКУМЕНТА ПО ПЕРЕСЕЛЕНИЮ И КОМПЕНСАЦИЯМ</b> .....	<b>6</b>
1.1 СФЕРА ПРИМЕНЕНИЯ РАМОЧНОГО ДОКУМЕНТА ПО ПЕРЕСЕЛЕНИЮ И КОМПЕНСАЦИЯМ .....	6
1.2 ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА .....	6
1.3 КЛЮЧЕВЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	7
<b>2 НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА</b> .....	<b>9</b>
2.1 ОБЗОР ТРЕБОВАНИЙ РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА .....	9
2.2 ТРЕБОВАНИЯ ЕБРР .....	11
<b>3 ИМУЩЕСТВО И ЛИЦА, ПОДПАДАЮЩИЕ ПОД ВОЗДЕЙСТВИЕ ПРОЕКТА</b> .....	<b>13</b>
3.1 ЗЕМЛЯ, ПОДПАДАЮЩАЯ ПОД ВОЗДЕЙСТВИЕ ПРОЕКТА .....	13
3.2 СТРОЕНИЯ, ПОДПАДАЮЩИЕ ПОД ВОЗДЕЙСТВИЕ ПРОЕКТА .....	14
3.3 ЗАТРАГИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ КОММЕРЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	15
3.4 ЗАТРАГИВАЕМЫЕ ЛИЦА И УЯЗВИМЫЕ ГРУППЫ НАСЕЛЕНИЯ.....	15
<b>4 ТРЕБОВАНИЯ К ПЕРЕСЕЛЕНИЮ</b> .....	<b>17</b>
4.1 ПРИНЦИПЫ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИЙ .....	17
4.2 ПРАВО НА КОМПЕНСАЦИИ.....	18
4.3 ПЕРЕПИСЬ И ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ.....	18
4.4 ОЦЕНКА ЗАТРАГИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА И КОМПЕНСАЦИЙ .....	19
4.4.1 Земля и строения.....	21
4.4.2 Гаражи.....	21
4.4.3 Жилищный фонд и прочие строения.....	22
4.4.4 Объекты коммерческой деятельности, затрагиваемые Проектом.....	23
<b>5 КОНСУЛЬТАЦИИ С ОБЩЕСТВЕННОСТЬЮ И РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О ПРОЕКТЕ</b> .....	<b>24</b>
<b>6 МЕХАНИЗМ ПОДАЧИ И РАССМОТРЕНИЯ ЖАЛОБ</b> .....	<b>25</b>
<b>7 МОНИТОРИНГ И ОТЧЕТНОСТЬ</b> .....	<b>26</b>

## СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

Сокращение	Полное название
ВОА	Всероссийское общество автомобилистов
ГЧП	Государственно-частное партнерство
ГУИОН	Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости
ЕБРР	Европейский Банк Реконструкции и Развития
ЗАО	Закрытое акционерное общество
ЗПЛ	Затрагиваемое Проектом лицо
ЗСД	Западный скоростной диаметр
МО	Муниципальный округ
НПО	Неправительственная организация
ПМП	План мероприятий по переселению
ОАО	Открытое акционерное общество
ОВОСС	Оценка воздействия на окружающую и социальную среду
РДПК	Рамочный документ по переселению и компенсациям
ТР	Требования к реализации проекта (ЕБРР)

**СПИСОК ТАБЛИЦ**

<b>ТАБЛИЦА 3.1.-1 ХАРАКТЕРИСТИКА ВСЕХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ НА НИХ</b>	<b>13</b>
<b>ТАБЛИЦА 3.2-1 КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ЗОНЕ САНИТАРНОГО РАЗРЫВА ПРОЕКТА</b>	<b>15</b>

# 1 СФЕРА ПРИМЕНЕНИЯ РАМОЧНОГО ДОКУМЕНТА ПО ПЕРЕСЕЛЕНИЮ И КОМПЕНСАЦИЯМ

## 1.1 СФЕРА ПРИМЕНЕНИЯ РАМОЧНОГО ДОКУМЕНТА ПО ПЕРЕСЕЛЕНИЮ И КОМПЕНСАЦИЯМ

Европейский Банк Реконструкции и Развития (ЕБРР) рассматривает возможность, в консорциуме с рядом ведущих российских банков, осуществить кредитование Проекта по строительству в г. Санкт-Петербурге Центрального участка Западного скоростного диаметра (ЗСД) (далее "Проект"). Данный Проект позволит связать Южный участок ЗСД (строительство которого практически завершено и который частично введен в эксплуатацию в начале 2011 г.) и Северный участок ЗСД (находится в стадии строительства).

Строительство Центрального участка ЗСД будет осуществляться в рамках Государственно-частного партнерства (ГЧП), компанией-партнером отобранной на конкурсной основе. Строительство ЗСД рассматривается в качестве крупного проекта, который может повлечь за собой потенциально значительные и различные по характеру экологические и социальные последствия. В соответствии с Экологической и социальной политикой ЕБРР (2008) данный Проект классифицируется как *проект категории А*, для которой согласно требованиям ЕБРР должна быть выполнена комплексная Оценка воздействия на окружающую природную и социальную среду (ОВОСС) и проведены консультации с общественностью.

Настоящий Рамочный документ по переселению и компенсациям является частью ОВОСС, проводимой по данному Проекту. Он подготовлен с целью определить дальнейшие задачи по подготовке Плана мероприятий по переселению (ПМП), и содержит рекомендации по приобретению земли и других активов, по переселению и экономическому перемещению затрагиваемого населения и вопросам компенсаций в соответствии с Экологической и социальной политикой ЕБРР (2008) и, в частности, с Требованиями к реализации проектов ТР 5.

Этот Рамочный документ по переселению и компенсациям определяет:

- Категории лиц и объекты недвижимости, затрагиваемые Проектом;
- Ключевые принципы стратегии переселения и компенсаций;
- Ключевые принципы в отношении консультаций с общественностью, механизма рассмотрения жалоб и мониторинга.

Предлагаемый Рамочный документ по переселению и компенсациям не предназначен для замены действующих в России правовых механизмов. Он разработан в качестве дополнительного инструмента для проведения соответствующих мероприятий с учетом действующих правовых норм и для обеспечения соответствия стандартам ЕБРР.

## 1.2 ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Строительство ЗСД является стратегическим инвестиционным проектом, имеющим важное значение на городском и федеральном уровнях. Новая автомагистраль дополнит Кольцевую автодорогу, замкнув первое транспортное кольцо вокруг Санкт-Петербурга. ЗСД соединит транспортный

узел, включающий грузовой и пассажирский порты, с федеральной дорожной сетью и позволит решить острые транспортные проблемы, с которыми сталкивается г. Санкт-Петербург.

Данный Проект позволит решить некоторые из основных транспортных проблем за счет достижения следующих целей:

- ЗСД соединит Морской порт Санкт-Петербурга непосредственно/или через улично-дорожную сеть с другими регионами России, а также со странами Балтии и Скандинавии;
- ЗСД соединит будущие зоны жилой застройки и зоны, имеющие социальное значение, а также недавно построенный пассажирский паромный комплекс на Васильевском острове с другими районами Санкт-Петербурга;
- ЗСД соединит между собой южные, западные и северные районы города, минуя исторический центр города, снизив нагрузку на улицы, мосты, памятники культуры и архитектуры Санкт-Петербурга;
- ЗСД позволит разгрузить основные магистральные автодороги.

### 1.3 КЛЮЧЕВЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В данном документе используются следующие термины:

**Зона, затрагиваемая Проектом:** зона, в которой реализация Проекта вызовет определенные изменения.

**Компенсация:** возмещение путем выплаты денежной компенсации или в натуральном выражении стоимости утраченных объектов или ресурсов, приобретаемых для реализации Проекта или затрагиваемых при его осуществлении.

**Дата отсечения:** Лица или объекты (напр., строения), появившиеся на территории реализации Проекта после установленной конечной даты (даты отсечения), не имеют права на компенсацию или иные льготы.

**Экономическое перемещение:** утрата источника дохода или существования в результате утраты земли или затруднения доступа к ресурсам (земле/ воде), вызванных реализацией Проекта и сопутствующими объектами.

**Физическое перемещение:** утрата жилья и имущества, связанная с приобретением строений (напр., жилых зданий) или земли для осуществления Проекта, и вынуждающая затрагиваемых лиц переезжать в другое место.

**Принимающее сообщество:** население, проживающее в зоне или вблизи зоны, в которую будут переселены физически перемещаемые в результате осуществления Проекта лица, и затрагиваемое или перемещаемое в результате переселения этих лиц.

**Проект:** Строительство Центрального участка Западного Скоростного Диаметра (ЗСД).

**Затрагиваемое Проектом лицо (ЗПЛ):** Лицо, которое в результате осуществления Проекта утрачивает право на владение/получение выгоды от сооружений или земли (жилой или неиспользуемый участок земли или иное недвижимое имущество частично или полностью на постоянной или временной основе). ЗПЛ включают физически и экономически перемещаемых лиц.

**Затрагиваемые Проектом объекты коммерческой деятельности:** Экономическая структура, затрагиваемая в результате утраты земли или имущества, будь то официально зарегистрированные предприятия (магазины, кафе и т.п.) или незарегистрированные предприятия, такие как торговля на рынках или придорожная торговля.

**Стоимость замещения:** рыночная стоимость имущества плюс транспортные расходы, налоги, регистрационные сборы, стоимость перевозки. Она должна соответствовать стоимости данной позиции на момент замещения.

В отношении земли и строений, действует следующее определение:

- Городские земли: рыночная стоимость или равные по размеру/ назначению, аналогичные / улучшенные объекты инфраструктуры или услуги, предпочтительно в этом же районе, с учетом стоимости регистрации и налога на передачу собственности;
- Бытовые и общественные сооружения: стоимость покупки/ строительства нового сооружения / квартиры аналогичного или более высокого качества, или ремонта частично затронутого сооружения, включая стоимость рабочей силы и оплату подрядчикам, стоимость регистрации и налог на передачу собственности.

**Переселение:** данный термин охватывает понятия перемещения и отселения. Политика ЕБРР определяет его как физическое перемещение (переезд/ утрата жилья) и экономическое перемещение (утрата имущества / доступа к имуществу и утрата источника доходов/ средств существования) в результате приобретения земли для осуществления Проекта.

**Помощь при переселении:** помощь, оказываемая лицам, физически перемещаемым в результате осуществления Проекта. Она включает услуги по переезду, социальные и прочие услуги в процессе переезда, такие как денежные пособия для покрытия затрат на переезд и за потерю рабочих дней и т.п.

**Уязвимые группы:** Группы, находящиеся в уязвимом положении, или "группы риска" включают лиц, которые в силу половой, этнической или расовой принадлежности, возраста, физической или умственной неполноценности, экономического неблагополучия или социального статуса могут более серьезно, чем другие, пострадать из-за перемещения, и которые могут быть ограничены в возможностях претендовать или воспользоваться помощью при переселении и выгодами, возникающими в процессе развития. К находящимся в уязвимом положении группам при перемещении относятся также лица, живущие за чертой бедности, не имеющие земли, домашние хозяйства, возглавляемые престарелыми, женщинами и детьми, национальные меньшинства, зависящие от природных ресурсов группы населения или другие перемещаемые лица, на которых в РФ может не распространяться защита в форме государственной компенсации за отчуждение земли или законодательство о юридическом оформлении земельных прав.



## 2 НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

При подготовке настоящего Рамочного документа по переселению и компенсациям были учтены следующие требования:

- Требования законодательства Российской Федерации;
- Экологическая и социальная политика ЕБРР (2008) и Требования к реализации проекта TP5 ("Приобретение земель, вынужденное переселение и экономическое перемещение").

### 2.1 ОБЗОР ТРЕБОВАНИЙ РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Ответственность за приобретение земель, необходимых для строительства Центрального участка ЗСД и компенсации за физическое и экономическое перемещение лежит на соответствующих комитетах и муниципальных органах власти города Санкт-Петербурга.

Наиболее значимыми актами правового регулирования вопросов приобретения земель, применимыми к реализации Проекта, являются следующие документы:

- **Конституция Российской Федерации;** принятая 12 декабря 1993 года, с последующими изменениями и дополнениями, которая предусматривает, что земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (пункт 2 статьи 9); право наследования гарантируется (пункт 4 статьи 35); владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц (пункт 2 статьи 36); условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона (пункт 3 статьи 36); вопросы владения, пользования и распоряжения землей находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (подпункт «в» пункта 1 статьи 72).
- **Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая);** принятый 21 октября 1994 года (№ 51-ФЗ) с последующими изменениями и дополнениями, который устанавливает основания и порядок изъятия и выкупа земель для государственных нужд (статья 279-282), а также особенности прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных нужд (статья 283).
- **Земельный кодекс Российской Федерации;** принятый 25 октября 2001 года (№ 136-ФЗ) с последующими изменениями и дополнениями, который устанавливает основания и порядок возмещения убытков при изъятии земельных участков для государственных нужд (статья 57).
- **Градостроительный кодекс Российской Федерации;** принятый 29 декабря 2004 года (№ 190-ФЗ), с последующими изменениями и дополнениями, который, в частности, не допускает принятия органами государственной власти решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных нужд, о переводе земель из одной категории в другую при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами (часть 4 статьи 9).

- **Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;** принятый 21 июля 1997 года (№ 122-ФЗ) с последующими изменениями и дополнениями, регламентирующий, в том числе, процедуру государственной регистрации прав на изъятые для государственных нужд объекты недвижимости.
- **Федеральный закон «О Государственном кадастре недвижимости»;** принятый 24 июля 2007 года (№ 221-ФЗ), с последующими изменениями и дополнениями, который, в частности, предусматривает, что в Государственный кадастр недвижимости, в качестве дополнительных, вносятся также сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости и о лицах, в пользу которых установлены такие ограничения (обременения), в объеме сведений, которые содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (пункт 9 части 2 статьи 7).
- **Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;** принятый 29 июля 1998 года (№ 135-ФЗ), с последующими изменениями и дополнениями, который, в частности, регламентирует процедуры изъятия земельных участков для государственных нужд на основании вступившего в силу решения суда.
- **Федеральный закон «Об исполнительном производстве»;** принят 2 октября 2007 года (№ 229-ФЗ), с последующими изменениями и дополнениями, регламентирующий порядок и правила исполнения судебных решений, направленных на изъятие земельных участков для государственных нужд.
- **Постановление Правительства Российской Федерации;** принято 18 февраля 1998 года (№ 219), с последующими изменениями и дополнениями, которым утверждены Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- **Постановление Правительства Российской Федерации;** принято 7 мая 2003 года (№ 262) с последующими изменениями и дополнениями, которым утверждены Правила возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц.
- **Закон города Санкт-Петербург "О жилищной политике города Санкт-Петербурга";** принятый 4 июля 2004 года (№ 572-73), с последующими изменениями и дополнениями, конкретизирующий случаи, в которых может производиться перевод объектов жилого фонда в категорию нежилых (ветхих) помещений.
- **Закон города Санкт-Петербург "О порядке и условиях перевода объектов жилого фонда в категорию нежилых помещений ";** принятый 9 апреля 1997 года (№ 69-21), с последующими изменениями и дополнениями, определяющих порядок перевода жилых помещений в категорию нежилых помещений в связи с неудовлетворительным состоянием жилых помещений (ветхое жилье) или в связи с реализацией

инвестиционных проектов, требующих такого перевода в соответствии с градостроительными, строительными, санитарно-гигиеническими, противопожарными нормами и правилами (Статьи 4 и 5). Закон определяет порядок процесса принятия решений, касающихся такого перевода.

## 2.2 ТРЕБОВАНИЯ ЕБРР

Согласно требованиям ЕБРР все финансируемые банком проекты, требующие приобретения земель и переселения, должны соответствовать ТР 5 ЕБРР “Приобретение земель, вынужденное переселение и экономическое перемещение”. Применительно к данному Проекту действуют следующие основные требования:

- Все возможные альтернативные варианты реализации Проекта должны быть рассмотрены, чтобы не допустить или, по меньшей мере, свести к минимуму вынужденное переселение.
- Если перемещение неизбежно, клиент предлагает перемещаемым лицам и группам населения компенсацию за утрату имущества в размере полной стоимости его замещения и другую помощь, призванную помочь им восстановить уровень жизни или хозяйственный уклад.
- Если это возможно, предлагается компенсация в натуральном выражении, вместо денежной компенсации.
- Нормы компенсации в рамках Проекта должны быть прозрачными и последовательными.
- Отсутствие официально оформленного права собственности не должно служить препятствием для получения компенсации.
- Особое внимание необходимо уделять лицам или группам населения, которые потенциально могут оказаться в неблагоприятном или уязвимом положении.
- Клиент нанимает специалиста необходимой квалификации для проведения переписи населения и оценки исходной социально-экономической ситуации районе, подпадающем под воздействие Проекта.
- Устанавливается соответствующая дата отсечения, чтобы препятствовать притоку лиц, не имеющих права на компенсацию.
- Разрабатывается План мероприятий по переселению с целью смягчения неблагоприятных последствий перемещения, выявления потенциальных выгод, возникающих в процессе развития, и установления размера компенсации для всех категорий лиц, подпадающих под воздействие проекта (включая принимающие сообщества).
- Необходимо провести консультации и обеспечить информированное участие затрагиваемых Проектом лиц (в том числе принимающего сообщества) и способствовать их сознательному участию в процессе принятия решений, связанных с переселением.
- Необходимо на как можно ранней стадии Проекта создать механизм подачи и рассмотрения жалоб, связанных с компенсациями и переселением. Механизм рассмотрения жалоб должен включать процедуру, позволяющую беспристрастно разбирать спорные вопросы.

- Необходимо установить процедуру для мониторинга и оценки осуществления ПМП и по принятию корректирующих мер в случае необходимости.
- Если за приобретение земли и переселение отвечает принимающее государство, клиент должен наладить взаимодействие с полномочным государственным ведомством, насколько это допускает данное ведомство, для достижения результатов, соответствующих целям ТР5. Более того, когда возможности государства ограничены, клиент должен играть активную роль в планировании, осуществлении и мониторинге переселения.

### 3 ИМУЩЕСТВО И ЛИЦА, ПОДПАДАЮЩИЕ ПОД ВОЗДЕЙСТВИЕ ПРОЕКТА

#### 3.1 ЗЕМЛЯ, ПОДПАДАЮЩАЯ ПОД ВОЗДЕЙСТВИЕ ПРОЕКТА

В общей сложности проект затрагивает пятнадцать участков земли, выделенных Комитетом по земельным ресурсам и землепользованию города Санкт-Петербург для строительства Центрального участка ЗСД. Все эти земельные участки имеют категорию земли населенных пунктов.

Пять из этих участков общей площадью 27,3 га предназначены для постоянного использования под ЗСД и находятся в государственной собственности. Остальные будут использоваться временно в качестве технических зон на стадии строительства Центрального участка ЗСД.

Только один из участков, выделенных для использования в качестве технической зоны, принадлежит на правах частной собственности ЗАО "Фарватер". Подробные данные по всем земельным участкам и их статус приведены в Таблице 3.1-1.

**Таблица 3.1.-1 Характеристика всех земельных участков и прав собственности на них**

Адрес земельного участка	Кадастровый №	Площадь кв. м.	Категория земель	Правообладатель	Вид права
<b>Земельные участки, отводимые под постоянное пользование</b>					
Санкт-Петербург, ЗСД, участок 68 (от реки Екатерингофка до острова Канонерский)	78:15:812 3:16	18313,00	земли населенных пунктов	Санкт-Петербург	собственность
Санкт-Петербург, ЗСД, участок 69 (от реки Екатерингофка до острова Канонерский)	78:15:810 6:16	32608,00	земли населенных пунктов	Санкт-Петербург	собственность
Санкт-Петербург, ЗСД, участок 70 (от реки Смоленка до Шкиперского протока)	78:6:06:1	111529,00	земли населенных пунктов	Санкт-Петербург	собственность
Санкт-Петербург, ЗСД, участок 72 (от реки Большая Невка до реки Смоленка)	78:6:2203 В:2	83508,00	земли населенных пунктов	Санкт-Петербург	собственность
Санкт-Петербург, ЗСД, участок 73 (от реки Смоленка до Шкиперского протока)	78:6:2204 Б:1	27189,00	земли населенных пунктов	Санкт-Петербург	собственность
<b>ИТОГО:</b>		<b>273147</b>			
<b>Технические зоны</b>					
Санкт-Петербург,	78:15:810	28914,0	земли	ЗАО	собственность

Вольный остров, дом 1, литера А	6:5	0	населенных пунктов	«Фарватер»	
Санкт-Петербург, участок ж/д «р. Екатерингофка – ст. Новый порт», (от 21 км 700м до 24км 540м)	78:15:811 2:28	6017	Земли поселений	ОАО «Российские железные дороги»	долгосрочная аренда
Санкт-Петербург, 2- й район Морского порта, литера ВШ	78:15:811 2:2003	416,00	земли населенных пунктов	ООО «Морской порт»	долгосрочная аренда
Санкт-Петербург, 2- й район Морского порта, литера ВЛ	78:15:811 2:2002	718,00	земли населенных пунктов	ООО «Морской порт»	долгосрочная аренда
Санкт-Петербург, 2- й район Морского порта, участок 9	78:15:811 2:15	74	земли населенных пунктов	ООО «Морской порт»	долгосрочная аренда
Санкт-Петербург, 2- й район Морского порта, участок 5	78:15:811 2:11	1779	земли населенных пунктов	ООО «Морской порт»	долгосрочная аренда
Санкт-Петербург, 2- й район Морского порта, литера Т	78:15:811 2:13	5278	земли населенных пунктов	ООО «Морской порт»	долгосрочная аренда
Санкт-Петербург, Канонерский остров, д. 21, литера А	78:15:812 3:12	488	земли населенных пунктов	ООО «Балтийская таможня»	долгосрочная аренда
Санкт-Петербург, Невская Губа, участок 1, (западнее Васильевского острова)	78:43:043 :1	661285, 00	земли населенных пунктов	ЗАО «Терра- Нова»	долгосрочная аренда
<b>ИТОГО:</b>		<b>704969</b>			
<b>ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ</b>		<b>978116</b>			

Гаражи, подлежащие сносу в связи со строительством автодороги, расположены на земельных участках, принадлежащих городским муниципалитетам. Эти участки арендуются районными отделениями Всероссийского общества автомобилистов (ВОА) у городских властей на основе краткосрочных арендных договоров. ВОА в свою очередь предоставляет эти участки под гаражи.

Арендные договоры с Кировским и Василеостровским районными отделениями ВОА (Центральный участок) будут расторгнуты Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга.

### 3.2 СТРОЕНИЯ, ПОДПАДАЮЩИЕ ПОД ВОЗДЕЙСТВИЕ ПРОЕКТА

На земельных участках, выделенных для строительства Центрального участка ЗСД, выявлены следующие строения:

- Здание склада, принадлежащее на правах частной собственности ЗАО «Фарватер» и расположенное на участке, выделенном в качестве технической зоны под строительство Центрального участка ЗСД;

- 1065 гаражей расположенных на участках, выделенных для строительства Центрального участка ЗСД, и подлежащих сносу. 411 гаражей расположены в технической зоне строительства Центрального участка ЗСД на отрезке между набережной р. Екатерингофки и Морским каналом, 654 гаража расположены на набережной Макарова на Васильевском острове (см. Таблицу 3.1-1).
- Четыре жилых здания на Канонерском острове будут затронуты в процессе строительства Центрального участка ЗСД. Некоторые квартиры в этих зданиях являются коммунальными. В Таблице 3.2-1 указан ряд квартир, находящихся в зоне санитарного разрыва Проекта. Однако, возможно, потребуются расселение большего количества жителей Канонерского острова в связи с шумовым воздействием Проекта.
- Дом 20 (Канонерский остров), в котором располагается детский сад №74, расположен на участке 69. Детский сад должен быть переведен в другое место (решение о новом месторасположении детского сада пока не принято).
- В зоне санитарного разрыва Центрального участка ЗСД на Канонерском острове находится также спортивная площадка, которая должна быть перенесена в другое место.

**Таблица 3.2-1 Количество квартир, расположенных в зоне санитарного разрыва Проекта**

Адрес	Число квартир подлежащих расселению	Число владельцев квартир/помещений, подлежащих расселению	Число арендаторов квартир /помещений, подлежащих расселению
Канонерский о-в, 12/2	39	18	25
Канонерский о-в, 15	70 (всё здание)	38	35
Канонерский о-в, 16	16 (всё здание)	10	16
Канонерский о-в, 17	15	10	11

### 3.3 ЗАТРАГИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ КОММЕРЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В ходе осмотра территории Морской набережной в границах землеотвода под строительство Центрального участка ЗСД было установлено наличие трех кафе: «Уми», «Морской двор» и «Бриг».

Эти предприятия не были выявлены в процессе выделения и приобретения земли для Центрального участка ЗСД. Поэтому на данный момент они не обладают правом на компенсацию в соответствии с российским законодательством. Их имущественно-правовой статус не ясен и должен быть установлен в процессе переписи в рамках реализации Плана мероприятий по переселению (ПМП).

### 3.4 ЗАТРАГИВАЕМЫЕ ЛИЦА И УЯЗВИМЫЕ ГРУППЫ НАСЕЛЕНИЯ

В настоящее время определено, что переселению в связи со строительством Центрального участка ЗСД подлежат жильцы 140 квартир на Канонерском острове. Общее число затрагиваемых лиц и домашних хозяйств будет определено в ходе переписи в рамках ПМП. Перепись должна определить

также социально-экономические условия лиц, подлежащих переселению, в частности, состояние здоровья, экономическое положение, образование, уровень доходов и т.п.

Предполагается, что в ходе переписи будут выявлены также лица, которые могут оказаться в более неблагоприятном положении в результате переселения, чем другие лица и могут быть ограничены в своих возможностях претендовать на помощь или воспользоваться помощью при переселении, а также сопряженными выгодами. Эти лица рассматриваются как относящиеся к уязвимым группам.

На данный момент выявлены следующие группы населения, затрагиваемые Проектом, идентифицированы как потенциально уязвимые в отношении Проекта:

- Пожилые лица;
- Матери-одиночки;
- Сироты;
- Лица с ограниченными умственными и/или физическими возможностями;
- Недееспособные или больные люди;
- Лица, живущие за чертой бедности;



## 4 ТРЕБОВАНИЯ К ПЕРЕСЕЛЕНИЮ

### 4.1 ПРИНЦИПЫ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИЙ

При реализации проекта строительства Центрального участка ЗСД будут соблюдаться следующие принципы в отношении переселения:

1. Переселение и компенсации лицам, затронутым Проектом, будут производиться в соответствии с (а) действующим российским законодательством и (б) применимыми Требованиями ЕБРР к реализации проектов, в частности, ТР 5.
2. Настоящий Рамочный документ по переселению и компенсациям (а в дальнейшем и ПМП) будет применим в отношении всех владельцев и пользователей, подпадающих под принудительное изъятие земли и имущества, независимо от того, имеют ли они юридически признаваемое право собственности, если имеют место следующие последствия:
  - Переезд или утрата жилья (физическое перемещение);
  - Утрата имущества или доступа к имуществу;
  - Утрата источников дохода или средств существования (экономическое перемещение), независимо от того, вынуждено ли затронутое лицо переезжать на другое место или нет.
3. Дата окончания переписи и инвентаризации имущества является датой отсечения в отношении прав на компенсацию.
4. Удаление имущества, перемещение или ограничение доступа не должны иметь место, прежде чем не будут осуществлены необходимые мероприятия по компенсациям и переселению.
5. Затронутый хозяйственный уклад должен быть, как минимум, восстановлен в реальном выражении до уровня, существовавшего до перемещения, или улучшен, если это возможно.
6. Меры по смягчению воздействий включают предоставление компенсаций в денежной форме или в реальном выражении по стоимости возмещения или оказание иной помощи до, в процессе или после перемещения.
7. Временные воздействия, связанные с временным использованием земли (напр., для осуществления строительства) должны быть компенсированы.
8. В отношении всех затронутых лиц и предприятий должен быть реализован механизм подачи и рассмотрения жалоб. Затронутые стороны будут иметь право обращения в суды в соответствии с действующим российским законодательством.
9. В отношении затронутых сторон и групп лиц будет обеспечено их вовлечение, информирование и проведение содержательных консультаций в справедливой и прозрачной форме в процессе разработки, реализации и оценки ПМП.
10. Мониторинг процесса переселения и компенсаций будет осуществляться независимыми сторонами.

Ответственность за приобретение земельных участков, необходимых для строительства Центрального участка ЗСД, и компенсации за физическое и экономическое перемещение несут соответствующие комитеты и муниципальные образования г. Санкт-Петербурга. Но там, где это возможно, ОАО "ЗСД" и Партнер будут стремиться оказать помощь городским властям в

обеспечении соответствия требованиям ЕБРР - ТР 5, в том числе в проведении консультаций для затрагиваемых Проектом сторон и в поддержке при разработке и реализации детального Плана мероприятий по переселению на основе настоящего Рамочного документа по переселению и компенсациям и требований ТР 5.

#### 4.2 ПРАВО НА КОМПЕНСАЦИИ

Право на компенсацию должно основываться на (а) данных инвентаризации затрагиваемых Проектом земель и (б) переписи затрагиваемого имущества, проводимых в рамках разработки Плана мероприятий по переселению.

Точная дата отсечения для получения права на компенсацию определяется в соответствии с графиком проведения переписи и инвентаризации.

Необходимо официально в письменной форме и/или лично уведомить затрагиваемые Проектом лица и организации о дате отсечения, а также сообщить о ней соответствующим образом местным муниципальным органам. Дата отсечения должна быть опубликована также на веб-сайте Проекта.

#### 4.3 ПЕРЕПИСЬ И ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ

Процесс переписи и инвентаризации должен выявить затрагиваемых Проектом лиц и имущество, а также затрагиваемые экономические интересы в связи с приобретением или временной арендой земель. В ходе переписи необходимо выявить следующие категории затрагиваемых сторон:

- Затрагиваемые Проектом лица;
- Затрагиваемые Проектом семьи;
- Затрагиваемые Проектом коммерческие организации и предприятия;
- Уязвимые группы (включая группы лиц, указанные в Разделе 3.4).

Процесс переписи и инвентаризации имущества включает также выяснение правового социально-экономического статуса и выявление затрагиваемого имущества каждой из сторон, подвергающихся воздействию Проекта, путем определения:

- Числа лиц, проживающих на участке земли или на объекте недвижимости, или использующих их;
- Демографической информации о лицах, затрагиваемых Проектом, а также об их социально-экономическом положении и деятельности (согласно Раздела 3.4);
- Характер землепользования (включая спортивную площадку) и воздействие на устойчивость пользования остальной территорией;
- Количество, характер, размер и состояние зданий, подвергающихся воздействию Проекта (включая детский сад);
- Количество, характер, размер, состояние и использование прочих строений, подвергающихся воздействию Проекта;
- Детали деятельности коммерческих организаций, затрагиваемых Проектом; их оборот и рентабельность;
- Форма собственности на имущество (в частном владении, аренда или незаконное пользование).

Процесс проведения переписи и инвентаризации включает:

- Посещение затрагиваемой территории;
- Интервьюирование затрагиваемых сторон;
- Сбор официальной и прочей документации на каждый объект недвижимости (например, свидетельство на собственность, технический паспорт);
- Проведение переписи населения;
- Занесение результатов переписи и специальную базу данных.

Все здания и другие строения, а также иные физические объекты должны быть сфотографированы и зафиксированы.

Фиксируются также вид и количество материалов, использованных для их сооружения.

Для проведения переписи и оценки исходной социально-экономической ситуации Центрального участка ЗСД привлекается квалифицированный специалист.

#### 4.4 ОЦЕНКА ЗАТРАГИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА И КОМПЕНСАЦИЙ

Ниже в табличной форме представлен обзор видов установленных компенсаций для каждой из сторон, затрагиваемых Проектом. Более подробная информация представлена в разделах, следующих за таблицей.

Таблица 4.4 Устанавливаемая компенсация

Затрагиваемая Проектом сторона	Воздействие	Устанавливаемая компенсация согласно законодательству РФ и г. Санкт-Петербург	Дополнительные мероприятия в связи с реализацией Проекта
Государственный правообладатель земельного участка (например, г. Санкт-Петербург)	Занятие земли, находящейся в государственной собственности. Перемещение детского сада и спортивной площадки на Канонерском острове.	Перевод земельной собственности на баланс ОАО «ЗСД» без компенсации. Размещение детского сада и спортивной площадки в другом месте на Канонерском острове.	Обеспечение доступа к детскому саду и спортивной площадке на Канонерском острове в период строительства и эксплуатации автомагистрали.
Частные арендаторы земельных участков, находящихся в государственной собственности	Временное занятие земель на период строительства.	Выплата денежной компенсации арендатору участка за занятие земли и другого недвижимого имущества.	Компенсация разумных затрат, покрывающих стоимость сделки.
Частный правообладатель земельного участка	Временное занятие земельного участка с последующим сносом здания склада для строительства центрального участка ЗСД.	Денежная компенсация правообладателю участка за занятие земли и другого недвижимого имущества. Компенсация упущенной выгоды.	Компенсация разумных затрат, покрывающих стоимость сделки, и, при необходимости, перемещения, если такие выплаты не предусмотрены законодательно.

Владельцы гаражей, имеющие правоустанавливающие документы	Снос гаражей.	Выплата денежной компенсации владельцу гаража за потерю имущества на основании методических рекомендаций ГУИОН применительно к Центральному участку ЗСД.	Партнер по возможности будет взаимодействовать с городскими органами власти с целью организации альтернативных парковочных стоянок в районе сноса гаражных строений.
Владельцы гаражей, не имеющие правоустанавливающие документы	Снос гаражей.	Выплата денежной компенсации владельцу гаража за потерю имущества в судебном порядке. Производится на основании методических рекомендаций ГУИОН применительно к Центральному участку ЗСД.	
Наниматели жилья и члены их семей	Расселение.	Компенсация в натуральном выражении за освобождение квартир (18 кв.м общей площади жилого помещения на каждого члена семьи или 33 кв.м – в случае если гражданин проживает один).	Компенсация за переезд, учитывающая транспортные затраты и все прочие юридические или иные расходы, связанные с переездом; помощь в получении доступа к эквивалентным ресурсам и источникам дохода;
Собственники жилья и члены их семей	Расселение.	Выплата денежной компенсации в размере средней рыночной стоимости жилья.	при необходимости, дополнительная поддержка для всех лиц, затрагиваемых Проектом, согласно разделу 4.4.3 данного документа.
Частные предприниматели: владельцы или арендаторы	Прекращение деятельности (работы пунктов общественного питания) и снос строений в результате строительства автомагистрали.	Отсутствует.	Определение имущественно-правового статуса коммерческих предприятий и последующей компенсации по результатам проведения переписи и инвентаризации имущества. Как минимум, выплата денежной компенсации за бизнес-структуры в размере полной оценочной стоимости

			замещения, а также за недвижимое имущество предприятия, кроме строений.
--	--	--	---

#### 4.4.1 Земля и строения

Оценка земельных участков (в том числе участков для временного использования) проводится в соответствии Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и соответствующими федеральными нормативами оценки, утвержденными приказами №№ 254, 255, 256 Минэкономразвития РФ (20.07.2007). Оценка производится независимой оценочной организацией.

Оценка необходима для временного использования земли для строительства Центрального участка ЗСД и приобретения земли, занимаемой зданием склада ЗАО "Фарватер" (для последующего сноса), расположенного в пределах технической зоны.

Размер компенсаций определяется на основе оценки и включает компенсацию за утраченный чистый доход. Будут проведены переговоры для достижения соглашения с пользователями участков после формирования бюджета на строительство Центрального участка ЗСД.

#### 4.4.2 Гаражи

Для осуществления строительства Центрального участка ЗСД потребуется демонтировать 1065 гаражей.

Всем владельцам гаражей будет выплачена денежная компенсация за утрату имущества.

Компенсация будет рассчитываться на основании методических рекомендаций ГУИОН применительно к Центральному участку ЗСД, которые будут актуализированы с учетом законодательства и экономической ситуации ко времени фактической выплаты компенсаций.

Владельцы гаражей, не имеющие правоустанавливающих документов, должны обращаться в районные отделения ВОА для получения документов на владение гаражными строениями, а затем пройти юридическую процедуру для получения компенсации. В этом случае компенсация будет выплачиваться в соответствии с вышеуказанными методическими рекомендациями.

Всем владельцам гаражей не позднее, чем за два месяца будет направлено уведомление о демонтаже гаражных строений.

Будут созданы Общественные компенсационные приемные вблизи гаражных кооперативов для оказания информационной поддержки владельцам гаражей и помощи в сборе документов, необходимых для получения компенсаций.

Для смягчения негативных воздействий, связанных с нехваткой стояночных мест на территориях, примыкающих к трассе планируемой автомагистрали, Партнер по возможности будет взаимодействовать с городскими органами власти с целью организации альтернативных парковочных стоянок в районе сноса гаражных строений.

#### 4.4.3 Жилищный фонд и прочие строения

Процедура выплаты компенсаций собственникам и арендаторам квартир, подлежащих расселению в связи со строительством Центрального участка ЗСД предусматривает следующее:

- Нанимателям жилья и членам их семей при расселении будет предоставлена компенсация в натуральном выражении. В соответствии с нормативами жилищной обеспеченности Санкт-Петербурга при социальном найме на каждого члена семьи при расселении должно выделяться 18 кв.м общей площади жилого помещения или 33 кв.м – в случае если гражданин проживает один;
- Собственники жилья и члены их семей в связи с изъятием жилья имеют право на денежную компенсацию в размере средней рыночной стоимости жилья. Размер денежной компенсации рассчитывается в размере полной стоимости замещения и позволяет приобрести аналогичное жилье в Санкт-Петербурге;
- Собственникам и нанимателям квартир будет направлено соответствующее письменное уведомление не позднее, чем за три месяца до отселения;
- Владельцам и нанимателям жилья будет выплачена компенсация за переезд, учитывающая транспортные затраты и все прочие юридические или иные расходы, связанные с переездом;
- Если возникают трудности с оценкой или компенсацией ущерба в денежной форме (например, ограничение доступа к объектам социальной инфраструктуры), должны быть приняты все меры для обеспечения доступа к эквивалентным ресурсам и источникам дохода;
- При необходимости, предусматривается дополнительная поддержка для всех лиц, затрагиваемых Проектом, особенно для уязвимых групп населения:
  - Медицинская помощь при переезде;
  - Приоритетное положение при трудоустройстве и профессиональном обучении на новом месте, если это возможно;
  - Помощь при организации бизнеса, если это возможно;
  - Предоставление юридической помощи;
  - Помощь, связанная с оказанием медицинской помощи, при необходимости в критические периоды в течение периода переселения.

Детский сад и спортивная площадка будут перенесены в другое место на территории Канонерского острова. Городские и муниципальные власти должны принять бюджетные и другие дополнительные меры для организации равноценных объектов в других местах острова.

Будут приняты все необходимые меры для обеспечения постоянного доступа всех жителей Канонерского острова к объектам социальной инфраструктуры.

В ПМП будут определены точный график и процедуры восстановления этих объектов, а муниципальные органы власти Кировского района должны принять решение о их новом месторасположении.

#### **4.4.4** *Объекты коммерческой деятельности, затрагиваемые Проектом*

Перепись и инвентаризация имущества позволят установить имущественно-правовой статус коммерческих организаций, располагающихся вдоль Морской набережной (три кафе), и определить последующую компенсацию за физическое и экономическое перемещение в соответствии с требованиями федерального и городского законодательства.

## 5 **КОНСУЛЬТАЦИИ С ОБЩЕСТВЕННОСТЬЮ И РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О ПРОЕКТЕ**

В рамках консультаций с общественностью и раскрытия информации в качестве составной части ОВОСС в последнем квартале 2011 и первом квартале 2012гг. должны быть проведены консультации с общественностью по Рамочному документу по переселению и компенсациям (РДПК).

На основе Рамочного документа будет разработан План мероприятий по переселению (ПМП).

Будут проведены встречи с общественностью для обсуждения ПМП, на которых затрагиваемым Проектом лицами и организациям будут изложены принципы, положенные в основу ПМП.

Местные муниципальные органы организуют эти встречи, готовят и проводят презентации, готовят протоколы затрагиваемых при обсуждении вопросов и тем, а также список участников.

После окончания консультаций с общественностью в проект ПМП будут внесены соответствующие поправки и дополнения по итогам обсуждения с общественностью, после чего ПМП будет повторно доведен до сведения общественности.

Исполнительное резюме по ПМП будет опубликовано на русском языке на сайте Проекта, в офисе местных муниципальных органов и в Общественных приемных (создаваемых в соответствии положениями Плана взаимодействия с заинтересованными сторонами).

Все значимые изменения, вносимые в процессе выполнения ПМП, будут опубликованы в доступной форме.



## 6 МЕХАНИЗМ ПОДАЧИ И РАССМОТРЕНИЯ ЖАЛОБ

В процессе подготовки ПМП и в ходе переселения затрагиваемые стороны будут иметь доступ к механизму подачи и рассмотрения жалоб и решения проблем, связанных с переселением.

Управление этим механизмом будет осуществляться на уровне муниципальных образований.

Механизм рассмотрения жалоб предусматривает следующие процедуры:

- Затрагиваемые проектом лица могут подавать жалобы в письменном виде, в режиме он-лайн через сайты муниципальных образований и Проекта, по горячей линии или в устной форме представителям муниципальных властей в офисах муниципальных образований;
- Жалоба регистрируется в журнале регистрации жалоб;
- В течение пяти рабочих дней подателю жалобы направляется письменное подтверждение получения жалобы;
- Жалоба рассматривается и в течение 30 дней после её поступления автору жалобы направляется письменный ответ.

Если затрагиваемое лицо не удовлетворено первоначальным ответом, оно может обратиться в специально создаваемую Примирительную комиссию, которая изучает данную жалобу, ранее рассмотренную муниципальными органами. Комиссия принимает решение по данной жалобе не позднее трех месяцев с даты подачи жалобы.

В состав Комиссии входят два члена муниципального органа, два представителя затрагиваемых сторон и один представитель независимой НПО или авторитетный адвокат.

Затрагиваемые стороны информируются о работе Примирительной комиссии в ходе консультаций с общественностью при обсуждении проекта Рамочного документа по переселению и компенсациям и ПМП.

Если соответствующий муниципальный орган или автор жалобы не удовлетворены решением Комиссии, то любая из сторон может обратиться в суд.

## 7 **МОНИТОРИНГ И ОТЧЕТНОСТЬ**

Для решения задач, определенных в Рамочном документе по переселению и компенсациям, и для контроля за ходом его реализации соответствующие муниципальные органы и Компания-Партнер будут совместно осуществлять мониторинг.

После подписания договора о государственно-частном партнерстве каждые шесть месяцев будет готовиться и представляться кредиторам отчет, включающий следующие вопросы:

- Планирование и проведение переписи и инвентаризации имущества;
- Все дополнительные мероприятия, осуществляемые и планируемые в связи с принудительным переселением, включая мероприятия, связанные с компенсациями;
- Ход подготовки ПМП, включая консультации с общественностью и раскрытие информации в соответствии Разделом 5 Рамочного документа;
- Создание механизма подачи и рассмотрения жалоб для процесса переселения;
- Рассмотрение поступивших жалоб и принятых по ним решений.

В процессе разработки ПМП будут определены показатели для оценки эффективности осуществления переселения и для своевременной корректировки процесса переселения.

**ERM's Московский филиал компании ERM**

Москва, 123001  
Трехпрудный пер., 11/13, Стр. 3  
Тел.: (495) 234 31 77  
Факс: (495) 234 31 78

[www.erm.com](http://www.erm.com)

