6 марта 2018 года

Аппарат Советника по соблюдению обязательств/ Омбудсмена (CAO)

ЭКСПЕРТИЗА СОБЛЮДЕНИЯ СТАНДАРТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ: РЕЗЮМЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Проект МФК по выделению корпоративного кредита СП ООО «Строминвест» (№31993), Беларусь

СП ООО «Строминвест» (далее по тексту – клиент) – белорусская строительная компания, занимающаяся развитием коммерческой недвижимости и строительством доступного жилья в Беларуси. МФК сделала две инвестиции в клиента (проекты МФК №26107 и №31993). Эта экспертиза соблюдения стандартов деятельности касается второй инвестиции МФК – выделения корпоративного кредита в размере 15 млн. евро для поддержки общих потребностей клиента в оборотных средствах, включая строительство доступного жилья в Минске, Республика Беларусь (далее по тексту – инвестиция). Согласно МФК, инвестиция была нацелена на поддержку проектов доступного жилья в Беларуси. Оценка воздействия на окружающую среду и социальную сферу МФК (далее по тексту – Экологическая и социальная оценка, ЭСО) охватывала строительство двух 19-этажных жилых домов и одного 10-этажного жилого дома в микрорайоне Каменная Горка-3 в Минске. МФК выделила кредит в декабре 2015 года.

В марте 2016 года аппарат CAO получил жалобу от жителя Минска, которую он подал от своего имени, а также от имени своей матери и сообщества других людей, проживающих в том же квартале. Заявители выражают обеспокоенность касательно изучения компанией «Строминвест» целесообразности реализации проекта жилой и коммерческой застройки в их районе (далее по тексту – проект Тимирязева). Они утверждают, что Минский городской исполнительный комитет наложил ограничения на их жилье из-за этого исследования. Заявители обеспокоены возможным принудительным, без надлежащей компенсации, выселением в доступное жилье, построенное «Строминвест» в районе Каменная Горка, находящемся на расстоянии около девяти километров от их домов. Они также утверждают, что начиная с 2014 года, власти пытаются лишить их жилья с целью перепродажи «Строминвест». Во время экспертизы заявитель отметил, что он подвергается угрозам, в частности существует угроза его личной безопасности, а также что его дом отрезали от газа и воды из-за его оппозиции проекту застройки.

Клиент признает, что они изучали целесообразность реализации проекта Тимирязева, но на дату обнародования Отчета CAO об оценке в апреле 2017 года, клиент решил отказаться от реализации проекта из-за затрат на снос, отселение и компенсацию жильцам. Однако впоследствии клиент сообщил МФК о намерении двигаться дальше с проектом Тимирязева после получения соответствующих разрешительных документов от властей, как ожидалось, в феврале 2018 года.

Экспертиза САО призвана ограничить проведение расследований только теми проектами, которые вызывают существенную озабоченность с точки зрения экологических и/или социальных последствий либо приводят к возникновению проблем, имеющих системное значение для МФК. Принимая решение об инициировании расследования, САО взвешивает различные факторы, в частности: масштаб потенциальных экологических и социальных последствий, упомянутых в жалобе; результаты предварительной оценки соблюдения МФК соответствующих стандартов деятельности; наличие вопросов относительно соответствия требованиям МФК; и более общая оценка того, является ли расследование целесообразным решением в конкретных обстоятельствах.

Инвестиция МФК была нацелена на поддержку общих корпоративных потребностей клиента, включая строительство доступного жилья. Согласно требованиям, оценка МФК относительно способности клиента выполнить ее экологические и социальные требования должна включать весь бизнес клиента. Однако экспертиза МФК касалась только проекта строительства доступного жилья в районе Каменная Горка и не учла, имеет ли клиент политику относительно требований МФК к приобретению земельных участков, прописанных в Стандарте деятельности 5 (Приобретение земельных участков и вынужденное переселение). Это стало особенно важным, когда МФК узнала еще об одном проекте клиента, находящемся на стадии подготовки и предусматривающим переселение 90 семей. Поскольку клиент полагался на участие органов государственной власти в процессе приобретения земельных участков, согласно Политике устойчивости МФК, экспертиза МФК должна была включать оценку рисков, связанных с третьими сторонами, и возможности/ условий управления этими рисками. Однако в документации по экспертизе МФК такой оценки не было.

МФК узнала об озабоченности людей, проживающих на участке реализации проекта Тимирязева, из средств массовой информации и жалобы, направленной в САО в 2016 году. Изучив деятельность клиента в контексте этих проблемных вопросов, МФК пришла к выводу о соблюдении клиентом ее экологических и социальных требований. Аппарат САО обеспокоен тем, что МФК, получив информацию о жалобе, не провела экспертизы Системы экологического и социального менеджмента клиента на предмет соответствия требованиям Стандарта деятельности 5. Однако в октябре 2017 года, когда клиент сообщил МФК о потенциальном возобновлении участия в проекте Тимирязева, МФК уведомила клиента о необходимости применения Стандарта деятельности 5 к любому приобретению земельных участков и предложила помощь соответствующего консультанта. Таким образом МФК сделала шаги, совместимые с обязательством учесть экологические и социальные последствия, о которых не было известно на этапе проведения экспертизы. В декабре 2017 года клиент решил по собственной воле выплатить кредит МФК в связи с избыточной ликвидностью. Вместе с этим, клиент сообщил МФК о своем намерении двигаться дальше с проектом Тимирязева после получения соответствующих разрешительных документов от городского исполнительного комитета, как ожидалось, в феврале 2018 года.

Аппарат САО принял решение закрыть это дело без проведения расследования. При этом САО отмечает потенциальные нарушения со стороны МФК в плане экспертизы применения клиентом Стандарта деятельности 5. Аппарат САО также принял во внимание тот факт, что МФК сообщила клиенту в октябре 2017 года об обязательном применении требований Стандарта деятельности 5 к любому приобретению земельных участков в рамках проекта Тимирязева. С другой стороны, САО учел то, что клиент досрочно выплатил кредит МФК в декабре 2017 года еще до получения разрешения на дальнейшую реализацию проекта и до приобретения каких-либо земельных участков в

рамках этого проекта. САО рассмотрел предоставленную заявителем информацию о том, что городские власти наложили ограничения на продажу его жилья, и что его дом отрезали от газа и воды из-за его оппозиции проекту Тимирязева, однако не ясно, связаны ли эти проблемы с несоблюдением МФК требований к экспертизе и надзору за экологическими и социальными рисками проекта. При таких обстоятельствах аппарат САО считает, что проведение расследования является нецелесообразным, особенно учитывая то, что расследование предусматривает анализ применения МФК соответствующих экологических и социальных стандартов в отношении клиента.

Общие сведения о CAO

Миссия CAO состоит в оказании содействия в рассмотрении поступающих жалоб в качестве беспристрастного, пользующегося доверием и эффективного независимого органа, а также улучшении экологических и социальных результатов деятельности Международной финансовой корпорации (МФК) и Многостороннего инвестиционного гарантийного агентства (МИГА).

Аппарат Советника по соблюдению обязательств/ Омбудсмена (CAO) является независимым органом, который подчиняется непосредственно Президенту Группы Всемирного банка. Аппарат CAO рассматривает жалобы от сообществ, пострадавших в результате реализации проектов, осуществляемых при поддержке учреждений Группы Всемирного банка, работающих с частным сектором, – Международной финансовой корпорации (МФК) и Многостороннего инвестиционного гарантийного агентства (МИГА).

Более подробную информацию можно найти на сайте CAO: www.cao-ombudsman.org.

Содержание

Акронимы **6**
I. Обзор процесса экспертизы соблюдения стандартов деятельности **7**
II. Исходные данные **8**
Инвестиция 8
Жалоба и оценка CAO 8
III. Анализ **10**
Стратегия обеспечения устойчивости деятельности МФК 10
Экспертиза МФК 11
IV. Решение CAO **16**

Акронимы

Акроним	Значение
САО	Аппарат Советника по соблюдению обязательств/ Омбудсмена (МФК и МИГА)
ЭиС	Экологические и социальные
ПДЭИСС	План действий в экологической и социальной сфере
СЭСМ	Система экологического и социального менеджмента
МФК	Международная финансовая корпорация
ISO 9001	Международная организация по стандартизации 9001: Системы менеджмента качества
МИГА	Многостороннее инвестиционное гарантийное агентство
СД	Стандарты деятельности (МФК)
СД5	Стандарт деятельности 5 (Приобретение земельных участков и вынужденное переселение)
OHSAS 18001	Серия стандартов по безопасности труда и охране здоровья 18001: Системы менеджмента охраны здоровья и обеспечения безопасности труда

I. Обзор процесса экспертизы соблюдения стандартов деятельности

Когда аппарат САО получает жалобу касательно проекта МФК или МИГА, эта жалоба направляется на оценку. Если аппарат САО приходит к выводу, что стороны не хотят или не могут решить проблемные вопросы при содействии САО (через процесс медиации), дело подлежит передаче в отдел САО по аудиту для проведения экспертизы соблюдения стандартов и потенциально расследования.

Экспертиза может также проводиться по указанию вице-президента САО, руководства МФК/МИГА или Президента Группы Всемирного банка.

Предметом аудита данного отдела САО является деятельность МФК и МИГА, а не их клиента. Это относится ко всей профильной деятельности МФК – к проектам в производственных отраслях, на финансовых рынках, а также в сфере консультативной помощи. САО оценивает меры, предпринятые МФК/МИГА для достижения намеченных результатов проектов или консультативных мероприятий, а также рассматривает итоги проектов или консультативных мероприятий с точки зрения их соответствия целям и задачам политики этих организаций. При этом во многих случаях для оценки эффективности проектов и мер, принимаемых МФК/МИГА в целях обеспечения соответствия действующим требованиям, САО приходится рассматривать действия клиента и проверять достигнутые результаты на местах.

Для того чтобы принять решение о том, проводить ли расследование или нет, САО сначала осуществляет экспертизу соблюдения стандартов деятельности. Экспертиза призвана ограничить проведение расследований только теми проектами, которые вызывают существенную озабоченность с точки зрения экологических и/или социальных последствий либо приводят к возникновению проблем, имеющих системное значение для МФК/МИГА.

При проведении экспертизы стандартов деятельности САО использует несколько основных критериев, которые задают ей необходимое направление. Эти критерии позволяют САО принять решение о целесообразности проведения расследования в случае обнаружения:
• доказательств, указывающих на наличие потенциально существенных неблагоприятных экологических и/или социальных последствий проекта, которые уже наличествуют или могут проявиться в будущем;
• признаков нарушения или ненадлежащего соблюдения со стороны МФК/МИГА политики или несоблюдения других критериев;
• доказательств, указывающих на то, что предписания МФК/МИГА, даже если они соблюдались, не смогли обеспечить достаточный уровень защиты.

При проведении экспертизы САО консультируется со специалистами МФК/МИГА, занятыми в данном проекте, и другими заинтересованными сторонами, чтобы установить, какие критерии применялись МФК/МИГА для достижения намеченных результатов работ, какие меры принимались МФК/МИГА для обеспечения соответствия этим критериям и обеспечения необходимого уровня защиты населения, а также чтобы вынести решение о целесообразности проведения расследования. После окончания экспертизы САО может либо закрыть дело, либо инициировать расследование относительно МФК или МИГА.

По завершении экспертизы САО направляет письменную информацию об этом в адрес МФК/МИГА, Президента Группы Всемирного Банка и Совета. В случае если проверка

проводится по жалобе, переданной из отдела САО по урегулированию споров, письменное уведомление направляется и заявителю. Сводная информация по всем итогам экспертизы публикуется на сайте САО. Если на основании результатов экспертизы САО принимает решение о проведении расследования, готовится соответствующее техническое задание в соответствии с Практическим руководством САО.

II. Исходные данные

Инвестиция

СП ООО «Строминвест» (далее по тексту – клиент) – белорусская строительная компания, занимающаяся развитием коммерческой недвижимости и строительством доступного жилья в Беларуси. МФК сделала первую инвестицию в клиента в 2008 году – кредит на сумму 10,75 млн. долларов США на строительство офисного здания в Минске.[1] Строительство было завершено в 2008 году.[2] Клиент выплатил этот кредит в июне 2016 года.

МФК сделала вторую инвестицию в клиента в 2015 году – выделение корпоративного кредита в размере 15 млн. евро для поддержки общих потребностей клиента в оборотных средствах, включая строительство доступного жилья в Минске, Республика Беларусь (далее по тексту – инвестиция МФК). Согласно МФК, проект предусматривал строительство двух 19-этажных жилых домов и одного 10-этажного жилого дома в микрорайоне Каменная Горка-3 в Минске (см. карту, приложение А).[3]

Жалоба и оценка САО

В марте 2016 года аппарат САО получил жалобу от жителя Минска, которую он подал от своего имени, а также от имени своей матери и сообщества других людей.[4] Жалоба касалась второй инвестиции МФК в клиента. Заявители проживают в квартале улиц Тимирязева, Гвардейская и Панфилова в г. Минск (см. карту, приложение А). Заявители выражают обеспокоенность касательно изучения компанией «Строминвест» целесообразности реализации проекта жилой и коммерческой застройки в их районе (далее по тексту – проект Тимирязева). Они утверждают, что Минский городской исполнительный комитет наложил ограничения на их жилье из-за этого исследования.[5] Жители отметили, что чувствуют себя обманутыми и ущемленными, поскольку из-за обременений, наложенных местными властями, и других обстоятельств вне их контроля, они не имеют возможности продать или улучшить свое жилье с 2014 года, а информации по поводу того, когда будут сняты ограничения, у них тоже нет. Они хотят, чтобы участок

[1] МФК. Резюме предложенной инвестиции, Строминвест/Erilin (#26107), см. https://goo.gl/RpiyYa.
[2] Группа компаний «Твоя Столица». *Услуги компании. Портфолио*, с.12, см. https://goo.gl/depV6i.
[3] МФК. Сводная информация об инвестиции (SII), Строминвест II (#31993), см. https://goo.gl/Zwn50C, и МФК. Резюме оценки воздействия на окружающую среду и социальную сферу, https://goo.gl/Iv7Zpn.
[4] Жалоба получена от 6 домохозяйств.
[5] САО. Оценка жалобы в связи с проектом МФК по выделению корпоративного кредита СП ООО «Строминвест», см. https://goo.gl/iR96Nj, и жалоба, поданная в САО, см. https://goo.gl/4wKBPT.

был застроен как можно быстрее, согласно четкому графику и с надлежащей компенсацией (в денежной или натуральной форме), выплаченной местным жителям.[6]

Заявители предоставили видеозапись в YouTube от сентября 2015 года, в которой они подымают все эти вопросы перед городскими властями и клиентом во время информационной встречи касательно проекта Тимирязева.[7] Согласно словам заявителей и компании, 150-200 человек подлежат переселению, если проект будет реализован.

Как отмечается в Отчете САО об оценке от апреля 2017 года, заявители обеспокоены возможным принудительным, без надлежащей компенсации, выселением в доступное жилье, построенное «Строминвест» в районе Каменная Горка, находящемся на расстоянии около девяти километров от их домов (см. карту, приложение А). Заявители также указывают на недостаточные консультации с местным населением и ограниченный доступ к информации о проекте.[8]

Клиент признает, что в октябре 2014 года они получили Акт выбора места размещения земельного участка сроком на 2 года для изучения целесообразности реализации проекта Тимирязева.[9] Изучив предложенный к освоению участок, клиент решил отказаться от реализации проекта из-за затрат на снос, отселение и компенсацию жильцам. Клиент также отметил, что они не направили в организацию по землеустройству генеральный план объекта строительства, и что срок действия Акта выбора, который уполномочивал их подготовить проектную документацию для участка, истек в октябре 2016 года.[10]

В рамках экспертизы САО клиент сообщил, что ограничения на имущество заявителей были наложены еще 18 лет назад, задолго до изучения клиентом возможности реализации проекта. Согласно клиенту, вышеупомянутые ограничения – эта сфера ответственности городского исполнительного комитета. Однако клиент также отметил, что на время действия их Акта выбора действительно были наложены ограничения на поселение на участке, предложенном для реализации проекта Тимирязева.

Заявители и клиент согласились вступить в процесс разрешения спора при содействии САО, чтобы попробовать таким образом решить проблемные вопросы, затронутые в жалобе. Однако сторонам не удалось достичь согласия. Соответственно, в августе 2017 года дело было передано в отдел САО по аудиту для проведения проверки соблюдения экологических и социальных стандартов деятельности МФК.

Во время разговора с представителями отдела САО по аудиту в октябре 2017 года заявитель упомянул, что он подвергается угрозам, в частности существует угроза его личной безопасности, а также что его дом отрезали от газа и воды из-за его оппозиции

---

[6] Заключительный отчет САО о разрешении спора, август 2017 года, см. https://goo.gl/RrvdKB.
[7] Видеозапись в YouTube с информационной встречи между городом/ клиентом и местными жителями можно найти по следующей ссылке: https://goo.gl/FAuxrb.
[8] *Там же.* САО. Оценка жалобы в связи с проектом МФК по выделению корпоративного кредита СП ООО «Строминвест», см. https://goo.gl/iR96Nj, и жалоба, поданная в САО, см. https://goo.gl/4wKBPT.
[9] Проект Тимирязева касается другого участка, нежели проект Каменной Горки-3.
[10] САО. Оценка жалобы в связи с проектом МФК по выделению корпоративного кредита СП ООО «Строминвест», см. https://goo.gl/iR96Nj, и Заключительный отчет САО о разрешении спора, см. https://goo.gl/56DWQn.

проекту Тимирязева. По его мнению, это осуществляется местными властями в интересах клиента.

III. Анализ

Предметом настоящей экспертизы является прединвестиционная оценка воздействия на окружающую среду и социальную сферу, а также надзор МФК за инвестицией в «Строминвест» 2015 года в контексте проблемных вопросов, затронутых в жалобе.

Стратегия обеспечения устойчивости деятельности МФК

Вторая инвестиция МФК была сделана в контексте Стратегии обеспечения устойчивости деятельности МФК, которая включает в себя Политику обеспечения экологической и социальной устойчивости (далее по тексту – Политика устойчивости) и Стандарты деятельности (СД) в редакции 2012 года. Посредством экспертизы и надзора МФК стремится обеспечить соответствие финансируемой деятельности требованиям Стандартов деятельности.[11]

Политика устойчивости МФК признает, что в некоторых случаях способность клиента обеспечить экологические и социальные результаты в соответствии с СД будет зависеть от действий третьих сторон, в частности органов государственной власти. В рамках проведения предварительной экспертизы МФК рассматривает выявленные клиентом риски, связанные с третьими сторонами, и определяет возможность и условия управления такими рисками с целью достижения результатов, соответствующих СД.[12]

Стандарт деятельности 5 (СД5) «Приобретение земельных участков и вынужденное переселение» применим к проблемным вопросам, поднятым в жалобе. СД5 требует раскрытия соответствующей информации и участия затронутых сообществ на этапах планирования, реализации, мониторинга и оценки компенсационных выплат, деятельности по восстановлению источников средств к существованию и переселения. В соответствии с СД5, «клиент должен рассмотреть приемлемые альтернативные варианты проекта, с тем чтобы избежать или свести к минимуму масштабы физического перемещения и/или лишения затрагиваемых сторон устойчивого экономического положения и сбалансировать при этом экологические, социальные и финансовые затраты и выгоды, уделяя особое внимание воздействию проекта на малоимущие и уязвимые группы населения». Если проект приводит к перемещению и/или вытеснению сообществ и лиц, а также к «ограничениям на землепользование», «клиент должен предложить таким сообществам и лицам компенсацию за утрату имущества в размере полной стоимости замещения и иное содействие в целях восстановления или улучшения условий их жизни или источников средств к существованию».[13] В тех случаях, когда приобретение прав землепользования и переселение являются сферой ответственности органов государственной власти, «клиент будет сотрудничать с такими органами (в той мере, в

[11] Политика устойчивости МФК (2012), п. 7.
[12] Политика устойчивости МФК (2012), п. 23.
[13] Стандарт деятельности 5, пп. 8-10.

какой это допускается этими органами) для обеспечения результатов, соответствующих целям настоящего Стандарта деятельности».[14]

Если деятельность клиента может предусматривать приобретение земельных участков или ограничения на землепользование, но их точный характер и масштаб не известны на этапе экспертизы МФК, СД5 требует от клиента подготовить Программу переселения и/или восстановления источников средств к существованию с кратким изложением общих принципов, совместимых с СД5. Выполнение этого требования обеспечивается клиентом посредством использования Системы экологического и социального менеджмента (СЭСМ).[15]

Осуществляя прединвестиционную экспертизу участия в капитале компаний или проектов общего корпоративного финансирования, МФК, согласно процедурам ЭиС оценки, должна охватить полный спектр деятельности клиента.[16] Экспертиза предусматривает «изучение возможностей, готовности и надежности системы ЭиС менеджмента клиента для эффективного управления ЭиС аспектами деятельности, включая способность обеспечить соблюдение Стандартов деятельности МФК в рамках настоящих и будущих проектов».[17]

Экспертиза МФК

Главный вопрос для САО состоит в том, провела ли МФК надлежащую предварительную экспертизу и надзор в отношении вышеупомянутых требований на каждом этапе инвестиционного цикла.

Согласно информации, обнародованной МФК, данная инвестиция является «корпоративным кредитом, предназначенным для финансирования общих потребностей компании в оборотных средствах в связи с двумя проектами строительства доступного жилья в Беларуси». [18] Поскольку клиент нуждался в оборотных средствах, МФК структурировала инвестицию как корпоративный кредит, а не инвестицию проектного финансирования.[19]

МФК посетила клиента в ноябре 2014 года в рамках предварительной экспертизы ЭиС аспектов предложенной инвестиции. Предметом поездки был проект строительства доступного жилья в микрорайоне Каменная Горка-3. Во время экспертизы МФК осуществила оценку подхода клиента к вопросам окружающей среды, охраны здоровья и безопасности труда. МФК посетила готовую жилую застройку клиента в микрорайоне Каменная Горка-5, а также предложенный к освоению участок в микрорайоне Каменная Горка-3.[20]

---

[14] Стандарт деятельности 5, п. 30.
[15] Стандарт деятельности 5, п. 4 и п. 16.
[16] МФК. Процедуры оценки воздействия на окружающую среду и социальную сферу (ESRP 3.2), версия 7, п. 2.1.
[17] *Там же.*
[18] МФК. Сводная информация об инвестиции (SII), Строминвест II. https://goo.gl/Zwn50C.
[19] Проектное финансирование – это ссуды, предоставляемые для конкретной цели и/или развития конкретного актива. Корпоративный кредит выделяется для поддержки общей деятельности компании.
[20] МФК. Резюме оценки воздействия на окружающую среду и социальную сферу, https://goo.gl/Iv7Zpn.

В рамках своей прединвестиционной оценки МФК подготовила обзор сектора недвижимости в Беларуси, в котором отметила, что правительство владеет всей неосвоенной землей в стране и предоставляет ее в долгосрочную аренду застройщикам либо же отдает земельный участок бесплатно в обмен на обеспечение всей соответствующей инфраструктуры. В последнем случае устанавливается срок выполнения работ и предусматриваются штрафы и даже конфискация участка в случае неисполнения упомянутых обязательств. Оценка процесса приобретения земельных участков в Беларуси и рисков, связанных с достижением результатов в соответствии со Стандартом деятельности 5, отсутствует.

Оценивая Систему экологического и социального менеджмента (СЭСМ) клиента, МФК отметила, что клиент имеет сертифицированную систему менеджмента качества ISO 9001 и сертифицированную систему менеджмента охраны здоровья и обеспечения безопасности труда OHSAS 18001, однако у клиента нет формальной СЭСМ. В то же время МФК установила, что клиент имеет собственные ресурсы для оценки и управления ЭиС рисками и последствиями, внутренние процедуры для обеспечения соблюдения национальных норм, а также системы для мониторинга и оценки ЭиС аспектов деятельности подрядчиков. На основании надзора за предыдущей инвестицией и экспертизы новой инвестиции, МФК пришла к выводу, что подход клиента к управлению ЭиС аспектами соответствует уровню риска, связанного с инвестицией, и что клиент имеет надлежащие возможности для обеспечения соблюдения Стандартов деятельности.[21]

МФК обратила внимание на то, что клиент планировал застроить четыре участка. Один из участков предусматривал переселение 90 семей.[22] С целью смягчения этого риска МФК отметила, i) что не будет финансировать этот конкретный проект и ii) что клиент разработал план переселения. Поскольку находящееся на этом участке жилье было в плохом состоянии, МФК пришла к выводу, что при надлежащей организации процесса условия жизни людей и их источники средств к существованию улучшатся. Однако не был проведен анализ этого процесса переселения на предмет соответствия требованиям СД5.

Касательно Каменной Горки-3, МФК отметила, что правительство предоставило клиенту пустующую землю на участке с большинством необходимых разрешительных документов. На этом основании, МФК пришла к выводу, что проект застройки Каменной Горки-3 не приведет к физическому перемещению или экономическому вытеснению. Соответственно, Стандарт деятельности 5 (СД5) не применяется к этому проекту. [23] Поскольку МФК пришла к выводу, что клиент соответствовал ее требованиям, План действий в экологической и социальной сфере не был разработан для этой инвестиции.

МФК объяснила САО, что проект Тимирязева не был представлен МФК на этапе проведения предварительной экспертизы в ноябре 2014 года, поскольку в то время он еще не был на стадии активной разработки клиентом. В то же время САО отмечает, что

[21] *Там же.*
[22] Этот проект не является предметом настоящей жалобы САО.
[23] МФК. Резюме оценки воздействия на окружающую среду и социальную сферу, https://goo.gl/Iv7Zpn.

клиент получил Акт выбора места размещения земельного участка сроком на два года – с октября 2014 года по октябрь 2016 года.[24]

Инвестиция МФК была утверждена Советом МФК в октябре 2015 года.[25]

Обсуждение

Инвестиция МФК была нацелена на поддержку общих корпоративных потребностей клиента, включая строительство доступного жилья. В таких случаях процедуры проведения экспертизы МФК требуют оценки системы ЭиС менеджмента клиента в контексте эффективного управления ЭиС аспектами деятельности, включая способность обеспечить соблюдение Стандартов деятельности МФК в рамках настоящих и будущих проектов.

На основании надзора за предыдущей инвестицией и экспертизы новой инвестиции, МФК пришла к выводу, что подход клиента к управлению ЭиС аспектами соизмерим уровню риска, связанного с новой инвестицией, и что клиент имеет надлежащие возможности для обеспечения соблюдения Стандартов деятельности.

Однако, оценивая риск новой инвестиции, МФК сосредоточилась на Каменной Горке-3. Необходимость переселения 90 семей в рамках другого проекта, разрабатываемого клиентом, была отмечена в экспертизе МФК, но этот вопрос был оставлен без внимания на том основании, что МФК решила не финансировать этот проект. Такое ограничение охвата экспертизы было нарушением требований МФК к предварительной экспертизе ЭиС аспектов при предоставлении общего корпоративного финансирования.

В рамках своей экспертизы МФК подготовила обзор сектора недвижимости в Беларуси. Однако он не содержал оценки рисков, связанных с ролью государства в процессе приобретения земельных участков и переселения. В контексте проблемных вопросов, поднятых в жалобе, САО хочет отметить, что земельные участки для градостроительных проектов в Беларуси приобретаются, как правило, через правительство, и есть данные о том, что суммы компенсации за приобретенное имущество часто занижаются.[26] Это создается трудности в плане способности застройщика выполнить требования СД5.

Прединвестиционная оценка МФК должна включать оценку рисков, связанных с третьими сторонами, и возможности/ условий управления этими рисками в контексте достижения клиентом результатов, совместимых с СД5. Это предусматривает анализ подхода клиента к обеспечению соблюдения СД5 на уровне системы менеджмента в рамках настоящих и будущих мероприятий. При выявлении пробелов МФК должна предоставить клиенту помощь в их ликвидации в рамках ПДЭИСС. В этом случае, однако, задокументированная оценка подхода клиента к управлению и решению вопросов приобретения земельных участков в соответствии с СД5 отсутствовала.

Надзор МФК

[24] Отчет САО об оценке, Приложение Б, см. https://goo.gl/iR96Nj.
[25] МФК. Сводная информация об инвестиции (SII), Строминвест II. https://goo.gl/Zwn50C.
[26] Датский институт прав человека, 2016. *Руководство «Беларусь: права человека и бизнес».* См. https://goo.gl/b6YPf7.

В июне 2016 года клиент подал в МФК свой Годовой мониторинговый отчет (ГМО) за 2015 год.

Ознакомляясь с отчетом, МФК обратила внимание на подачу жалобы в САО и сообщения в местных СМИ о том, что местные жители выступили против жилой застройки, рассматриваемой клиентом. МФК осуществила мониторинг СМИ и обсудила проблемные вопросы с клиентом. МФК также отметила, что проект находился на стадии подготовки, что предусматривало проведение оценки воздействия на окружающую среду и консультации с местным населением. Изучив отчетность клиента, МФК пришла к выводу, что клиент выполнил ее ЭиС требования.

Документация по надзору МФК за 2017 год содержит обновленную информацию о жалобе САО, а именно, что местные жители обеспокоены ограничениями, наложенными на их жилье городским исполнительным комитетом в 2014 году, из-за которых они не могут продавать или улучшать свое имущество. Тогда МФК снова пришла к выводу, что клиент выполнил ее ЭиС требования, хотя не был проведен анализ рисков в контексте СД5.

Во время проведения САО оценки жалобы, которая была завершена в апреле 2017 года, клиент подтвердил, что они изучали предложенный к освоению участок, но решили отказаться от реализации проекта из-за затрат на снос, отселение и компенсацию жильцам. Компания пришла к заключению, что в существующей экономической ситуации данную концепцию нельзя рассматривать как потенциально успешную. Было также отмечено, что срок действия Акта выбора места размещения земельного участка, который уполномочивал клиента подготовить проектную документацию для участка, истек в октябре 2016 года.[27] Соответственно, для дальнейшей работы над проектом клиенту нужно бы было получить новое разрешение.

После подачи жалобы заявители направили в САО письма от городского исполнительного комитета в адрес местных жителей, в которых говорится о намерении городских властей провести оценку земли для разрешения «Строминвест» осуществить реконструкцию жилой застройки в границах улиц Тимирязева, Гвардейская и Панфилова (где проживают заявители) со строительством сопутствующей инфраструктуры. Эти письма датируются 2017 годом, после окончания срока действия Акта выбора клиента.

В октябре 2017 года клиент сообщил МФК о потенциальном возобновлении участия в проекте Тимирязева при условии его коммерческой целесообразности. На этом этапе МФК уведомила клиента о необходимости применения требований СД5 к любому перемещению людей в рамках проекта. В ноябре 2017 года МФК предложила клиенту помощь независимого консультанта для разработки Плана мероприятий по переселению. Документация МФК по надзору не содержит информации о шагах, предпринятых клиентом для включения требований СД5 в свою СЭСМ.

Что касается ограничений, наложенных на использование и продажу домов заявителей, то МФК утверждает, что участки для освоения на территории Минска определяются в Комплексной градостроительной программе города, которую разрабатывает городской исполнительный комитет, на основании которой проходят торги для выдачи Актов выбора места размещения земельных участков. Согласно МФК, вышеупомянутые ограничения –

[27] САО. Оценка жалобы в связи с проектом МФК по выделению корпоративного кредита СП ООО «Строминвест», см. https://goo.gl/iR96Nj.

эта сфера ответственности городских властей. Хотя заявители признают, что обременения были наложены городским исполнительным комитетом, они утверждают, что это было сделано по просьбе клиента с целью получения им имущества заявителей.

В декабре 2017 года клиент решил по собственной воле выплатить кредит МФК в связи с избыточной ликвидностью. В то же время, клиент сообщил МФК о намерении двигаться дальше с проектом Тимирязева после получения соответствующих разрешительных документов от городского исполнительного комитета, как ожидалось, в феврале 2018 года.

Обсуждение

Жалоба подымает проблемные вопросы, связанные с применением СД5 в рамках проекта Тимирязева. Заявители утверждают, что ограничения были наложены на их имущество по просьбе клиента. Они также выразили обеспокоенность по поводу недостаточных консультаций с местным населением и ограниченного доступа к информации.

Клиент утверждает, что ограничения на имущество заявителей были наложены еще 18 лет назад, задолго до изучения клиентом возможности реализации проекта. Однако клиент также отметил, что на время действия их Акта выбора действительно были наложены ограничения на поселение на участке, предложенном для реализации проекта Тимирязева.

Поскольку МФК не предвидела возникновения рисков СД5 в рамках своего кредита, вопросы приобретения земельных участков и переселения не были включены в стратегию надзора за проектом. МФК узнала об озабоченности людей, проживающих на участке реализации проекта Тимирязева, из средств массовой информации и жалобы, направленной в САО в 2016 году. На этом этапе МФК не предприняла дополнительных шагов, чтобы оценить готовность или способность клиента обеспечить соответствие СД5. Хотя МФК знала о проведении клиентом оценки воздействия на окружающую среду (ОВОС) в рамках проекта, МФК не проверила этот процесс на соответствие Стандартам деятельности.[28]

Учитывая то, что была подана жалоба, а также публичный характер споров, связанных с приобретением земельных участков для реализации градостроительных проектов,[29] САО обеспокоен тем, что МФК не предприняла шагов на ранней стадии, чтобы убедиться в наличии у клиента СЭСМ, совместимой с требованиями СД5. Однако в октябре 2017 года, когда клиент сообщил МФК о потенциальном возобновлении участия в проекте Тимирязева, МФК уведомила клиента о необходимости применения Стандарта деятельности 5 к любому приобретению земельных участков и предложила помощь соответствующего консультанта. Таким образом МФК сделала шаги, совместимые с

[28] Применимость СД5 устанавливается в процессе определения экологических и социальных рисков и воздействий. СД5, п. 4.
[29] Датский институт прав человека, 2016. *Руководство «Беларусь: права человека и бизнес».* См. https://goo.gl/b6YPf7.

обязательством учесть ЭиС последствия, о которых не было известно на этапе проведения экспертизы.[30]

IV. Решение CAO

Экспертиза CAO призвана ограничить проведение расследований только теми проектами, которые вызывают существенную озабоченность с точки зрения экологических и/или социальных последствий либо приводят к возникновению проблем, имеющих системное значение для МФК. Принимая решение об инициировании расследования, CAO взвешивает различные факторы, в частности: i) есть ли доказательства, указывающие на наличие потенциально существенных неблагоприятных ЭиС последствий проекта, которые уже наличествуют или могут проявиться в будущем; ii) есть ли признаки нарушения или ненадлежащего соблюдения со стороны МФК политики или несоблюдения других критериев; iii) есть ли доказательства, указывающие на то, что предписания МФК, даже если они соблюдались, не смогли обеспечить достаточный уровень защиты. Аппарат CAO также в общем оценивает, является ли расследование целесообразным решением в конкретных обстоятельствах.

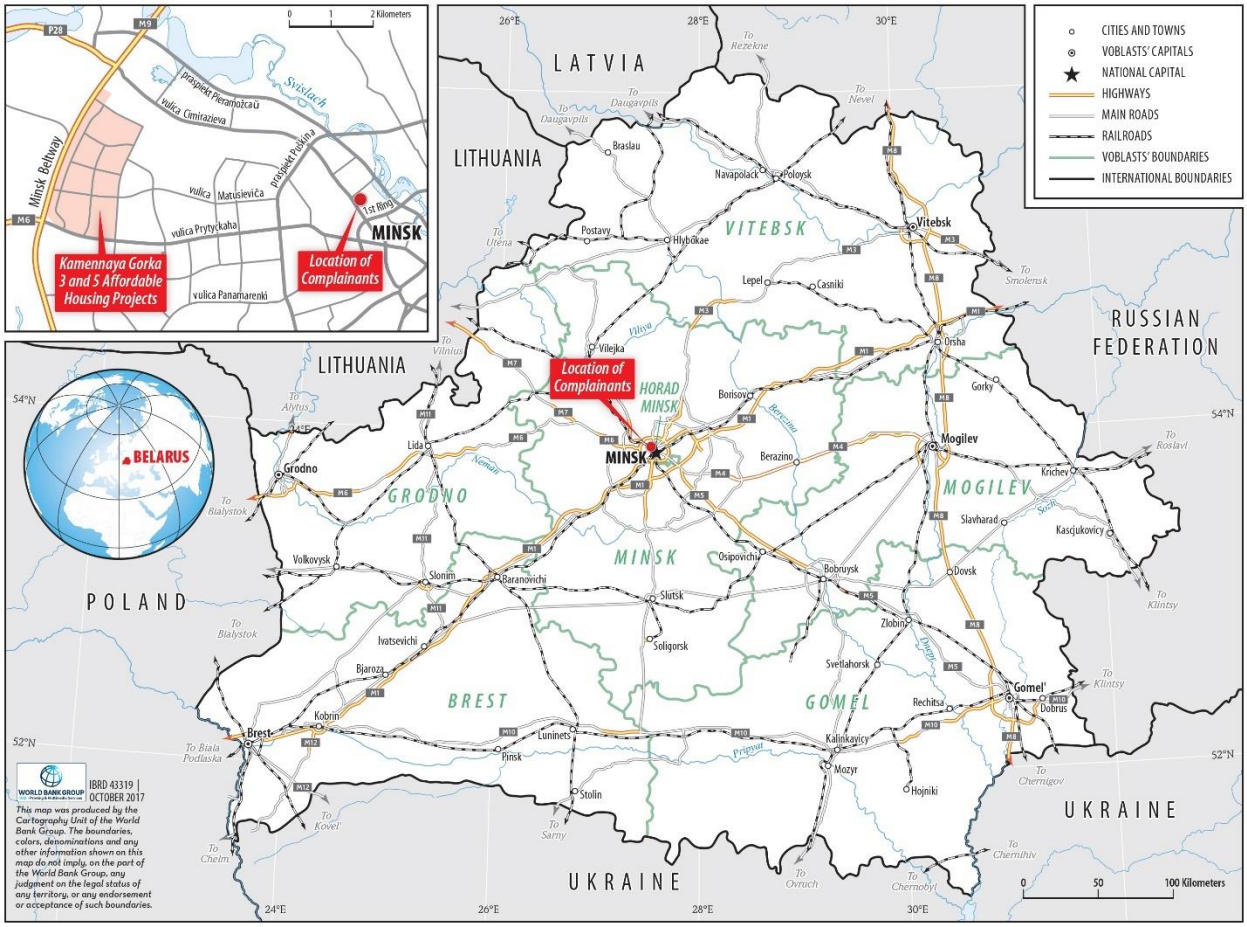
Заявители утверждают, что из-за проекта Тимирязева были наложены ограничения на использование их имущества. Заявители также обеспокоены возможным принудительным, без надлежащей компенсации, выселением из-за проекта Тимирязева.

Сначала клиент заявил о своем решении отказаться от реализации проекта Тимирязева из-за затрат на снос, отселение и компенсацию жильцам. Однако в конце 2017 года клиент сообщил МФК о намерении двигаться дальше с проектом Тимирязева после получения соответствующих разрешительных документов от городского исполнительного комитета, как ожидалось, в феврале 2018 года. В то же время, клиент решил по собственной воле выплатить кредит МФК в связи с избыточной ликвидностью.

Инвестиция МФК была нацелена на поддержку общих корпоративных потребностей клиента, включая строительство доступного жилья. Однако экспертиза МФК касалась в основном одного проекта строительства доступного жилья – в районе Каменная Горка. Имеющиеся доказательства не указывают на то, что МФК проверила СЭСМ клиента на соответствие СД5. Это стало особенно важным, когда МФК узнала еще об одном проекте клиента, находящемся на стадии подготовки и предусматривающим переселение 90 семей. Аппарат CAO также хочет отметить, что в документации по экспертизе МФК отсутствует анализ рисков, связанных с третьими сторонами, и возможности/ условий управления этими рисками. Такой анализ рисков является обязательным, когда способность клиента обеспечить экологические и социальные результаты в соответствии со Стандартами деятельности зависит от действий третьих сторон. Роль Минского городского исполнительного комитета в приобретении земельных участков для застройки была важным фактором, который нужно было учесть в бизнес-модели клиента.

[30] Политика устойчивости МФК (п. 45) предусматривает следующее: «Если изменившиеся обстоятельства, связанные с проектом, могут повлечь за собой изменение или увеличение экологических или социальных рисков или усугубление неблагоприятных воздействий, МФК проведет в их отношении работу с клиентом».

Что касается надзора за проектом, то аппарат САО обеспокоен тем, что МФК не оценила СЭСМ клиента на предмет соответствия требованиям СД5, после того как заявители выразили свою озабоченность в 2016 году. С другой стороны, следует отметить, что в октябре 2017 года МФК сообщила клиенту об обязательном применении требований СД5 к проекту Тимирязева в случае приобретения земельных участков.

Изучив ЭиС аспекты деятельности МФК и озабоченность заявителей по поводу неблагоприятных последствий, аппарат САО принял решение закрыть это дело без проведения расследования. При этом САО отмечает потенциальные нарушения со стороны МФК в плане экспертизы и надзора за применением клиентом Стандарта деятельности 5. Аппарат САО также принял во внимание тот факт, что МФК сообщила клиенту в октябре 2017 года об обязательном применении требований Стандарта деятельности 5 к любому приобретению земельных участков в рамках проекта Тимирязева. С другой стороны, САО учел то, что клиент досрочно выплатил кредит МФК в декабре 2017 года еще до получения разрешения на дальнейшую реализацию проекта и до приобретения каких-либо земельных участков в рамках этого проекта. САО рассмотрел предоставленную заявителем информацию о том, что городские власти наложили ограничения на продажу его жилья, и что его дом отрезали от газа и воды из-за его оппозиции проекту Тимирязева, однако не ясно, связаны ли эти проблемы с несоблюдением МФК требований к экспертизе и надзору за экологическими и социальными рисками проекта. При таких обстоятельствах аппарат САО считает, что проведение расследования является нецелесообразным, особенно учитывая то, что расследование предусматривает анализ применения МФК соответствующих ЭиС стандартов в отношении клиента.

Приложение A: Карта проекта строительства доступного жилья и места проживания заявителей