



ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ ОТЧЕТ CAO О РАЗРЕШЕНИИ СПОРА – СТРОМИНВЕСТ II-01/МИНСК АВГУСТ 2017 ГОДА

Данный отчет резюмирует процесс разрешения спора в связи с проектом IFC по выделению корпоративного кредита СП ООО «Строминвест» (№31993) в Беларуси.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Инвестиция IFC

СП ООО «Строминвест», спонсор проекта, – белорусская строительная компания (далее по тексту – «Строминвест»), занимающаяся развитием коммерческой недвижимости и строительством доступного жилья в Беларуси. Компания была основана в 1993 году и является клиентом IFC с 2008 года.

Первый проект IFC (№26107) со «Строминвестом» касался строительства офисного здания в Минске и был утвержден в июне 2008 года. Второй проект (№31993), утвержденный в октябре 2015 года, предусматривал выделение корпоративного кредита в размере 17 млн. долларов США для строительства доступного жилья в Беларуси.

Жалоба

В марте 2016 года аппарат CAO получил жалобу от жителя Минска, которую он подал от своего имени, а также от имени своей матери и группы людей, интересы которых он представлял (далее по тексту – «Заявители»). В жалобе выражается обеспокоенность по поводу возможного принудительного отъема жилья у людей и их переселения в доступное жилье, построенное «Строминвестом».

Оба проекта IFC со «Строминвестом» находились на стадии реализации в момент получения жалобы аппаратом CAO, однако первый проект (№26107) был закрыт в июне 2016 года. В ходе обсуждений с заявителями было выяснено, что проблемные вопросы, изложенные в жалобе, касаются второго проекта (№31993).

ОЦЕНКА¹ CAO

В апреле 2016 года жалоба была признана приемлемой для дальнейшей оценки CAO и процесс оценки начался. Цель оценки – получить полное понимание изложенных в жалобе проблемных вопросов и помочь сторонам спора определить наилучший вариант удовлетворения жалобы (если это возможно). Во время оценки аппарат CAO не собирает информации для принятия решения по существу жалобы.

В ходе оценки заявители и «Строминвест» выразили желание вступить в процесс разрешения спора через диалог при содействии CAO. Соответственно, дело было передано в отдел CAO по урегулированию споров.

ПРОЦЕСС РАЗРЕШЕНИЯ СПОРА

Основная цель урегулирования спора при содействии CAO состоит в оказании помощи сторонам в решении указанных в жалобе проблем, связанных с экологическими и/или социальными последствиями реализации проектов IFC/MIGA. Будучи несудебным, несостязательным и нейтральным органом, CAO обеспечивает процесс, в рамках которого стороны могут выработать взаимоприемлемые решения.

В апреле 2017 года представители CAO провели отдельные встречи со «Строминвестом», местными жителями, поддерживающими жалобу, и IFC, а также совместную информационную встречу в Минске, в которой приняли участие пять местных жителей, три представителя

¹ Обратите внимание на то, что английское слово «Assessment» переведено в разных публикациях CAO как «проверка», так и «оценка». Здесь мы используем «оценка», как более точный перевод в данном контексте.

«Строминвеста» и глава представительства IFC в Беларуси.

Компания «Строминвест» предоставила информацию об истории проекта реконструкции жилой застройки в границах улиц Грибоедова, Тимирязева и Панфилова, его текущем статусе и своей роли в проекте. Компания проинформировала CAO, что срок действия Акта выбора места размещения земельного участка, который уполномочивал «Строминвест» подготовить проектную документацию для участка, истек в октябре 2016 года. На данный момент у компании нет нового Акта или других официальных документов Минского городского исполнительного комитета касательно освоения участка. Соответственно, согласно объяснению «Строминвеста», последняя не имеет юридических оснований сотрудничать или каким-либо образом помогать местным жителям. Компания также отметила, что полномочия по принятию решений о графике проекта строительства и выборе застройщика возложены на Минский городской исполнительный комитет.

Пять местных жителей, проживающих и/или владеющих имуществом на территории участка потенциальной застройки, выразили обеспокоенность по поводу недостаточных консультаций с местным населением и ограниченного доступа к информации. В частности, местные жители считают себя пострадавшими из-за: (1) задержек и (2) неопределенности и отсутствия информации касательно графика проекта строительства и того, что произойдет с людьми, проживающими сейчас на территории участка. 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 был застроен как можно быстрее, согласно четкому графику и с надлежащей компенсацией (в денежной или натуральной форме), выплаченной местным жителям.

IFC предоставила ответы и информацию касательно своих процедур прединвестиционной проверки, юридической экспертизы и надзора за проектами. В частности, IFC отметила, что их текущий кредит «Строминвесту» предназначен для строительства доступного жилья в другом районе города: Каменная Горка-3.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОЦЕССА РАЗРЕШЕНИЯ СПОРА

В конечном счете, сторонам не удалось достичь согласия о разрешении жалобы, поданной в CAO. Местные жители считают, что IFC и «Строминвест» частично ответственны за их затруднительное положение и сложившуюся ситуацию. Хотя представители IFC и «Строминвеста» выразили сочувствие и понимание по отношению к местным жителям, они объясняют, что не могут ничего сделать, пока Минский городской исполнительный комитет не достигнет соглашения со «Строминвестом» касательно освоения обсуждаемого участка.

Хотя сторонам не удалось выработать взаимоприемлемого решения, они договорились обменяться контактными данными для поддержания коммуникации в будущем. Процесс закончился лучшим пониманием всеми сторонами общей ситуации и отдельных позиций/ точек зрения.

ВЫВОДЫ И СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ

Отдел CAO по урегулированию споров закончил свое участие в рассмотрении дела. Последнее подлежит передаче в отдел аудита CAO для проведения проверки соблюдения экологических и социальных стандартов деятельности IFC. Согласно Практическому руководству CAO, это стандартная практика для жалоб, которые не могут быть удовлетворены посредством процесса разрешения споров.

Другие документы, касающиеся этого дела, можно найти на веб-странице CAO:
www.cao-ombudsman.org