



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, ПОДГОТОВЛЕННЫЙ CAO

**Жалоба в связи с проектом IFC по выделению корпоративного кредита
СП ООО «Строминвест» (26107 & 31993)
Минск, Беларусь**

Апрель 2017 года

Аппарат Советника по соблюдению обязательств/ Омбудсмана
Международная финансовая корпорация
Многостороннее агентство по инвестиционным гарантиям
www.cao-ombudsman.org

Общие сведения о CAO

Аппарат Советника по соблюдению обязательств/ Омбудсмана (CAO) является независимым органом, обеспечивающим соблюдение социальной ответственности учреждениями Группы Всемирного банка, работающими с частным сектором, – Международной финансовой корпорацией (IFC) и Многосторонним агентством по инвестиционным гарантиям (MIGA). Аппарат CAO подчиняется непосредственно Президенту Группы Всемирного банка, и его задачей является справедливое, объективное и конструктивное рассмотрение жалоб от лиц, пострадавших в результате реализации проектов, осуществляемых при поддержке IFC/MIGA, а также содействие улучшению социальных и экологических результатов этих проектов.

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

СОДЕРЖАНИЕ

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ	4
1. ВВЕДЕНИЕ	5
2. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ	5
2.1. Проект	5
2.2. Жалоба	5
3. РЕЗЮМЕ ОЦЕНКИ	5
3.1. Методология	5
3.2. Краткое описание проблемных вопросов	6
3.2.1 Точка зрения заявителей	6
3.2.2 Точка зрения «Строминвест»	6
4. СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ	6
ПРИЛОЖЕНИЕ А. ПРОЦЕСС РАССМОТРЕНИЯ ЖАЛОБ В САО	7
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. СОКРАЩЕННЫЙ ТЕКСТ АКТА ВЫБОРА МЕСТА РАЗМЕЩЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	9

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

CAO	Аппарат Советника по соблюдению обязательств/ Омбудсмена
IFC	Международная финансовая корпорация
MIGA	Международное агентство по инвестиционным гарантиям

1. ВВЕДЕНИЕ

В марте 2016 года аппарат CAO получил жалобу от жителя Минска, в которой выражалась обеспокоенность по поводу последствий проекта СП ООО «Строминвест» II в Беларуси, осуществляемого при поддержке IFC. В апреле 2016 года CAO признал жалобу соответствующей трем критериям приемлемости и приступил к ее оценке. В ходе оценки заявители и спонсор проекта выразили желание вступить в процесс разрешения спора через диалог при содействии CAO. Соответственно, дело подлежит передаче в отдел CAO по урегулированию споров. Данный отчет об оценке предоставляет общий обзор процесса оценки, включая краткое описание проекта, жалобы, методологии оценки и следующих шагов.

2. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

2.1. Проект

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 «Строминвест» 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.¹

2.2. 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 сообщества других людей, интересы которых он представлял. В жалобе выражается обеспокоенность по поводу возможного принудительного отъема жилья у людей и их переселения в доступное жилье, построенное «Строминвест».

3. РЕЗЮМЕ ОЦЕНКИ

3.1. Методология

Цель этой оценки – получить полное понимание изложенных в жалобе проблемных вопросов, собрать информацию о сложившейся ситуации с разных источников, а также понять, какой вариант удовлетворения жалобы предпочитают заявители и компания – процесс разрешения спора при содействии CAO или передачу дела в отдел CAO по аудиту для проведения проверки соблюдения стандартов деятельности. Аппарат CAO не собирает информации для принятия решения по существу жалобы.

Оценка жалобы аппаратом CAO включала:

- Кабинетный анализ проектной документации
- Поездку в Минск, Беларусь
- Встречи с заявителями (восемь жителей, представляющих 6 домов)² и посещение предлагаемого строительного участка
- Встречи с проектной командой IFC и руководством «Строминвест»

¹ Веб-страница проекта IFC <http://goo.gl/jxiaAZ> – по состоянию на 9 сентября 2016 года

² Первоначальный заявитель, г-н Скрипченко, не просил о конфиденциальности. Однако три других местных жителя пожелали остаться анонимными.

Сотрудники САО также встретились еще с двумя жителями Минска, по просьбе последних, которые также обеспокоены возможными отрицательными последствиями других проектов строительства в городе. Однако их жилье находится на земельных участках, которые не попадают в зону застройки «Строминвест».

3.2. Краткое описание проблемных вопросов

3.2.1 Точка зрения заявителей

В ходе оценки заявители выразили два главных опасения:

Во-первых, они считают себя пострадавшими из-за изучения «Строминвест» целесообразности реализации данного проекта, поскольку Минский городской исполнительный комитет наложил ограничения на их жилье. Заявители сообщили САО, что они не имеют права улучшать или продавать свое имущество.

Во-вторых, они 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.

Заявители выразили желание вступить в процесс разрешения спора при содействии САО и встретиться с представителями «Строминвест» для обсуждения своих опасений и возможных решений.

3.2.2 Точка зрения «Строминвест»

Компания «Строминвест» изучила предложенный к освоению участок и решила отказаться от реализации строительства жилой застройки из-за затрат на снос, отселение и компенсацию жильцам. Компания пришла к заключению, что в существующей экономической ситуации данную концепцию строительства нельзя рассматривать как потенциально успешную. «Строминвест» вовремя не предоставила генеральный план объекта строительства соответствующим органам. Компания также проинформировала САО, что для освоения участка им нужен действующий Акт выбора места размещения земельного участка. Срок действия последнего истек 8 октября 2016 года (два года после даты выдачи Акта)³. Компания предоставила САО сокращенный текст Акта выбора места размещения земельного участка (Приложение Б к данному отчету).

Соответственно, «Строминвест» не считает заявителей «пострадавшими». Тем не менее, компания уведомила САО о своей готовности встретиться с заявителями при участии САО с целью устранения любых недоразумений и успешного разрешения спора.

4. СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ

Как было упомянуто выше, заявители и «Строминвест» выразили желание вступить в процесс разрешения спора при содействии САО. Соответственно, согласно Практическому руководству САО, дело подлежит передаче в отдел САО по урегулированию споров.

³ Указ Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 года № 667 «ОБ ИЗЪЯТИИ И ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ», <http://www.pravo.by/main.aspx?guid=3871&p2=1/9264>

ПРИЛОЖЕНИЕ А. ПРОЦЕСС РАССМОТРЕНИЯ ЖАЛОБ В САО

Аппарат Советника по соблюдению обязательств/ Омбудсмана (САО) является независимым органом, обеспечивающим соблюдение социальной ответственности учреждениями Группы Всемирного банка – Международной финансовой корпорацией (IFC) и Многосторонним агентством по инвестиционным гарантиям (MIGA). Аппарат САО подчиняется непосредственно Президенту Группы Всемирного банка, и его задачей является справедливое, объективное и конструктивное рассмотрение жалоб от лиц, пострадавших в результате реализации проектов, осуществляемых при поддержке IFC/MIGA, а также содействие улучшению социальных и экологических результатов этих проектов.

Первичная оценка проводится отделом САО по разрешению споров. Цели этой оценки следующие: (1) получить полное понимание изложенных в жалобе проблемных вопросов; (2) собрать информацию о сложившейся ситуации с разных источников; а также (3) помочь сторонам спора сделать осознанный выбор наилучшего варианта удовлетворения жалобы посредством той или иной функции САО – функции разрешения споров или аудита (проверки соблюдения стандартов деятельности).

Этот документ является предварительным обобщением точек зрения, собранных командой САО, а также разъяснением следующих шагов, в зависимости от решения сторон воспользоваться процедурой разрешения спора либо же прибегнуть к аудиту. *Этот отчет не представляет собой какого-либо заключения по существу жалобы.*

Согласно Практическому руководству по стандартам деятельности САО⁴, процесс рассмотрения жалобы предусматривает следующие шаги:

Шаг 1: **Подтверждение** получения жалобы.

Шаг 2: **Приемлемость:** Проверка жалобы с точки зрения критериев приемлемости и принятие решения о ее соответствии установленным требованиям для дальнейшей оценки САО (в течение 15 рабочих дней).

Шаг 3: **Оценка САО:** Оценка проблемных вопросов и содействие сторонам спора в определении наилучшего варианта удовлетворения жалобы: посредством функции разрешения споров САО, применяя подход, основанный на принципах сотрудничества, или передача дела в отдел САО по аудиту для проведения проверки соблюдения экологических и социальных стандартов деятельности IFC/MIGA. Аппарат САО осуществляет оценку в течение 120 рабочих дней.

Шаг 4: **Содействие в разрешении спора:** Если стороны выбирают подход, основанный на сотрудничестве, инициируется процедура разрешения спора при содействии САО. Процесс разрешения спора, как правило, осуществляется на основании Меморандума о взаимопонимании и/или взаимно согласованных правил. При этом может использоваться фасилитация/ медиация, совместное установление фактов или другие подходы к разрешению спора, которые могут помочь достичь соглашения либо же других договоренных целей. Основная цель этих подходов – решение проблем, изложенных в жалобе, а также других существенных и связанных с жалобой вопросов, выявленных в ходе оценки жалобы или процесса разрешения спора, к взаимному удовлетворению сторон⁵.

⁴ Более детальную информацию о роли и деятельности САО можно найти в полной версии Практического руководства САО: http://www.caombudsman.org/documents/CAOOperationalGuidelines_2013.pdf.

ИЛИ

Проверка соблюдения стандартов деятельности/ Расследование: Если стороны выбирают процедуру аудита, соответствующий отдел CAO начинает проверку соблюдения экологических и социальных стандартов деятельности IFC/MIGA в рамках проекта, являющегося предметом жалобы, с целью принятия решения о целесообразности проведения дальнейшего расследования. Проверка осуществляется в течение 45 рабочих дней. Если в ходе проверки принимается решение о целесообразности проведения дальнейшего расследования, отдел CAO по аудиту проводит тщательное расследование соблюдения стандартов деятельности IFC/MIGA. Окончательный отчет об итогах расследования обнародуется вместе с ответом руководства IFC/MIGA.

Шаг 5: **Мониторинг** и контроль выполнения принятых решений

Шаг 6: **Завершение участия CAO/** Закрытие дела

⁵ Если стороны спора не могут достичь соглашения в рамках установленного срока, применяя подход, основанный на сотрудничестве, отдел CAO по разрешению споров сначала пытается оказать содействие сторонам в достижении соглашения. Если это невозможно, сотрудники CAO уведомляют всех заинтересованных сторон (участников спора, IFC/MIGA, Президента и Совет директоров Группы Всемирного банка, а также общественность) о завершении процедуры разрешения спора и передаче дела в отдел CAO по аудиту для проведения проверки соблюдения стандартов деятельности.

**ПРИЛОЖЕНИЕ Б. СОКРАЩЕННЫЙ ТЕКСТ АКТА ВЫБОРА МЕСТА
РАЗМЕЩЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

УТВЕРЖДЕНО

« 08 » / 09 / 2014 г.

А К Т

выбора места размещения земельного участка для
реконструкции жилой застройки в границах улиц Грибоедова, Панфилова, Тимирязева,
Татарской со строительством сопутствующей инфраструктуры

(наименование объекта)

Частное строительное унитарное предприятие «Строминвест-Ратомка»

(гражданин, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, испрашивающий земельный участок)

г. Минск, ул. Казинца, 86, корп. 3

(место составления)

«30» сентября 2014 г.

Комиссия, созданная для выбора места размещения земельного участка решениями
Мингорисполкома от 01.03.2012 г. № 635, от 29.03.2012 г. №1073, от 12.07.2012 г. №2217 от
09.10.2012 г. №3105, от 11.04.2013 г. №896, от 16.01.2014 г. №66, от 12.09.2014 г. №2243
в составе:

а также: директора ЧП «Строминвест-Ратомка» Коржовника В.В.
(гражданин, индивидуальный предприниматель или представитель юридического лица, испрашивающего земельный

участок, или победителя аукциона, Ф.И.О. другие заинтересованные организации (по решению местного исполнительного комитета)
произвела рассмотрение земельно-кадастровой документации о размещении земельного
участка для реконструкции жилой застройки в границах улиц Грибоедова, Панфилова,
Тимирязева, Татарской со строительством сопутствующей инфраструктуры

(наименование объекта)

архитектурно-планировочного задания и технических условий на его инженерно-техническое обеспечение, в случае выбора земельного участка в г. Минске или областном центре юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю для строительства капитальных строений (зданий, сооружений).

1. Размещение объекта предусмотрено во исполнение поручения Президента Республики Беларусь (решение Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, от 15.07.2014г. № 09/760-317П997и поручения Мингорисполкома от 25.07.2014 г. № 1/2-17/УИ-3098 государственная программа, утверждения Президентом Республики Беларусь или Советом Министров Республики Беларусь,

градостроительный проект (в том числе детального планирования), генеральный план, схема землеустройства района, проект
внутрихозяйственного землеустройства, производственная необходимость, план капитального
строительства, решение вышестоящего органа о строительстве объекта, иное)

и вызвано необходимостью производственной

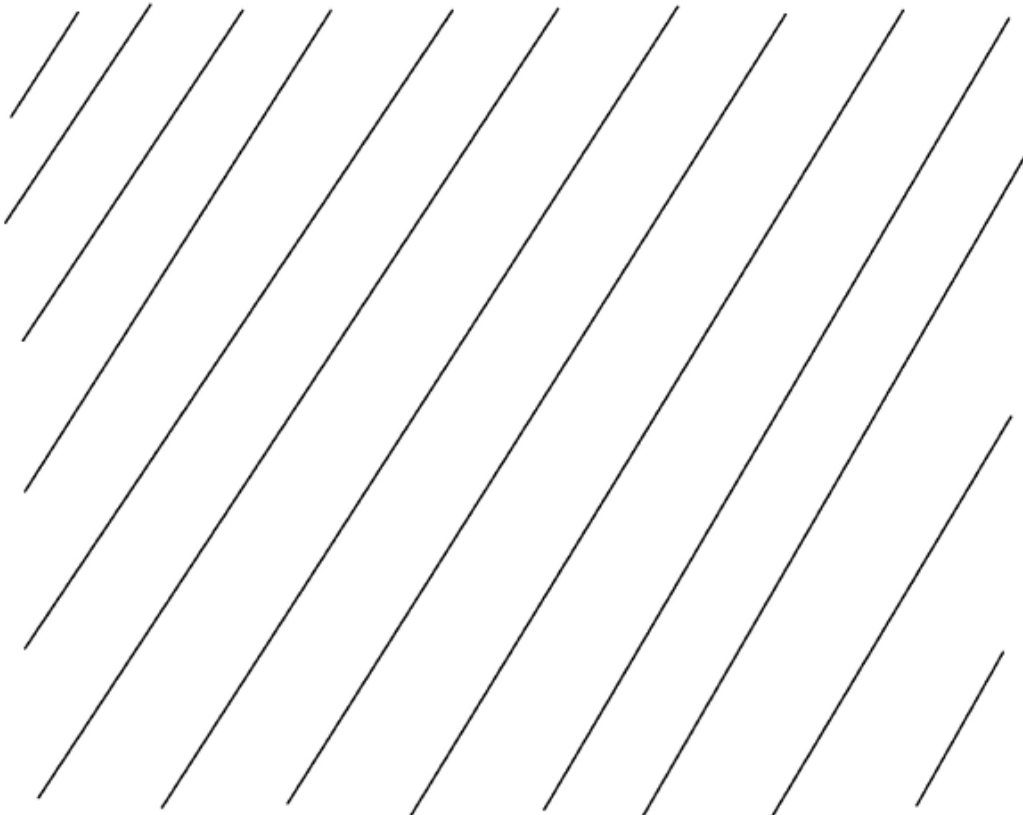
(обоснование необходимости размещения объекта)

2. В результате рассмотрения земельно-кадастровой документации, (архитектурно-планировочного задания, технических условий на инженерно-техническое обеспечение объекта при выборе земельного участка в г. Минске или областном центре) и, учитывая требования технических нормативных правовых актов в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, санитарно-эпидемического благополучия населения и охраны окружающей среды, комиссия считает целесообразным размещение объекта на испрашиваемом земельном участке на землях землепользователей г. Минска

(наименование землепользователя, землевладельца, собственника, арендатора земельного участка, наличие сервитута,

ограничений (обременений) прав в использовании земельного участка

и рекомендует его к утверждению

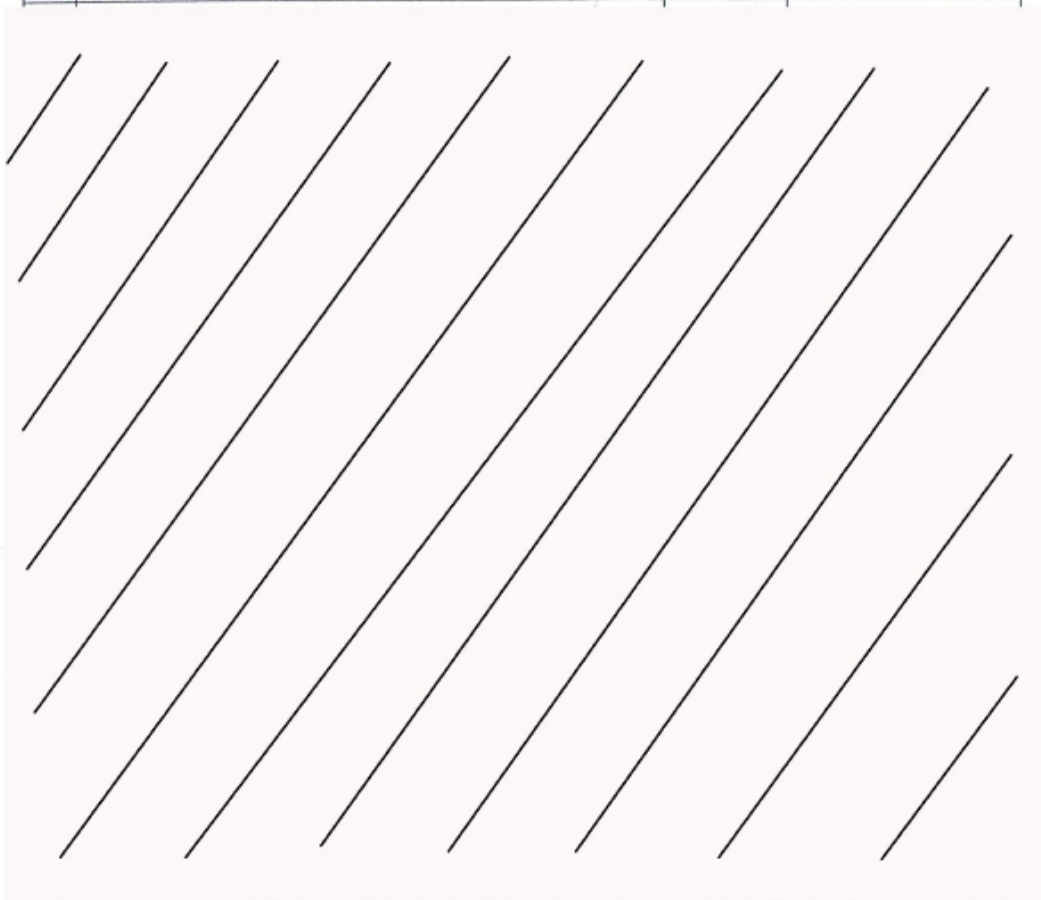


3. Участок предлагается предоставить пользованию

(постоянное (временное) пользование, пожизненное наследуемое владение, собственность, аренда)

4. Характеристика земельного участка, выоранного для размещения ообъекта:

№ п.п	Показатели	единица измер.	Значения
1	Общая площадь земельного участка	га	2,9862



5. Срок подготовки проектной документации на строительство объекта с учетом ее государственной экспертизы не должен превышать двух лет

6. Срок предоставления в организацию по землеустройству генерального плана объекта с проектируемыми инженерными сетями, разработанного в составе проектной документации – архитектурного проекта или утверждаемой части строительного проекта до одного года

(до двух лет со дня утверждения данного акта или одного года при выборе земельного участка в г. Минске или областном

