



European Bank
for Reconstruction and Development

Руководство по экологическим и социальным вопросам по отраслям АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ И ЗЕМЛИ

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА

Существует целый ряд категорий имущества и объектов земельной собственности, которые могут быть сданы в аренду. Объекты аренды в виде имущества и земельной собственности могут включать частную собственность, общественные здания (такие как больницы, школы и церкви), промышленные объекты и земельные участки, которые могут использоваться для сельскохозяйственных, промышленных целей, для организации отдыха и досуга, утилизации отходов, для целей разработки, консервации и добычи полезных ископаемых.

Многие вопросы экологического и социального характера, связанные с ведением конкретных видов деятельности на арендуемом имуществе, рассматриваются в других отраслевых руководствах.

Цель данного руководства – предоставить общую информацию по экологическим и социальным рискам, связанным с процессом аренды имущества и земли в целом. Такие риски в основном связаны с условиями договоров аренды и деятельностью, осуществляемой арендатором.

Компании, специализирующиеся на аренде недвижимого имущества и земли, зачастую имеют крупные портфели объектов и постоянно находятся в процессе приобретения и продажи объектов. Компаниям необходимо тщательно рассматривать риски, связанные с приобретением объектов, которые могут быть загрязнены в результате их использования в прошлом или настоящем; объектов, которые могут подвергнуться загрязнению в результате ведущейся по соседству с ними деятельности; объектов, которые могут представлять существенные социальные риски для окружающего сообщества; а также объектов, расположенных в районах, особо уязвимых

в экологическом отношении, на которые накладываются ограничения на использование в коммерческих целях (например, заповедники, охраняемые здания и т.д.).

Лизинговые компании сталкиваются с рядом экологических и социальных рисков, которые могут оказать негативное влияние на их репутацию, финансовые активы, отношения с местным населением, а также на имеющиеся у них разрешения на ведение деятельности с социальной и регулятивной точки зрения.

Существенно повлиять на стоимость активов всей лизинговой компании может природоохранный статус имущества и социальные вопросы, связанные с имуществом, которым владеет компания.

Социальные вопросы затрагивают репутацию компании, ее отношения с местным населением и моральное право на ведение деятельности.

Компании с правильно организованным управлением должны вести детальный учет экологических и социальных вопросов, связанных с арендуемым объектом. Такая отчетность должна содержать информацию по крупным авариям и несчастным случаям, загрязнению грунта (фактическому и возможному), охранному статусу объектов (например, заповедник, охраняемые исторические здания) и состоянию зданий до момента сдачи их в аренду.



European Bank
for Reconstruction and Development

Руководство по экологическим и социальным вопросам по отраслям АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ И ЗЕМЛИ

ОСНОВНЫЕ РИСКИ В ОБЛАСТИ ЗАЩИТЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ, ОХРАНЫ ЗДОРОВЬЯ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ БЕЗОПАСНОСТИ /ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Положения договоров

В контракте между лизинговой компанией и арендатором должна быть четко прописана ответственность каждой из сторон. Договор аренды должен содержать четкое указание на соответствующее национальное и региональное законодательство и предписывать юридические обязательства каждой из сторон. Примеры основных вопросов в области защиты окружающей среды, охраны здоровья и обеспечения безопасности, которые должны быть рассмотрены в договоре, включают следующее: разливы / утечки на месте эксплуатации, уборка объекта, несчастные случаи с работниками, загрязнение поверхностных и грунтовых вод, ущерб или перестройка объекта, канализация, вопросы, связанные с нарушением общественного порядка (неприятные запахи, шум), ведение запрещенных видов деятельности на объекте, учет жалоб от соседей или групп граждан и использование / хранение опасных веществ.

Адаптация к изменению климата

Изменение климата повсеместно считается одной из самых серьезных проблем, стоящих перед сегодняшним миром. Научное сообщество к настоящему времени достигло широкого консенсуса по вопросу о той роли, которое человеческое общество сыграло в ускорении изменения климата посредством выделения парниковых газов при ведении таких видов деятельности, как сжигание ископаемых видов топлива и вырубка леса. Это привело к активизации действий и росту ожиданий в части смягчения последствий и адаптации к изменению климата.

Компании из различных секторов экономики сталкиваются с физическими, регулятивными и рыночными рисками, связанными с изменением климата. Уязвимость сектора недвижимости к таким рискам обусловлена воздействием изменения климата на изменения в глобальных погодных условиях и температурных режимах. Ожидается, что некоторым регионам мира придется столкнуться с повышением уровня моря, другим – с учащающимися засухами и штормами. Эти факторы должны затронуть стоимость недвижимости, а также строительные требования, с тем чтобы обеспечить адаптацию к различным рискам, связанным с изменением климата.

Работа по смягчению последствий и адаптации уже началась, о чем свидетельствуют усилия регулятивных органов, направленные на обеспечение энергоэффективности зданий и принятие строительных стандартов, отвечающих более высоким экологическим требованиям. На долю коммерческих и жилых зданий приходится приблизительно одна треть выбросов парниковых газов по всему миру. Европейский Союз уже издал директивы по энергоэффективности зданий для стран-членов ЕС. Со временем аналогичные регулятивные меры будут, скорее всего, приняты и в других юрисдикциях.

Риски, связанные с изменением климата, все чаще играют решающую роль и при принятии рыночных решений. Например, некоторые объекты недвижимости с высоким уровнем географических рисков, связанных с изменением климата (например, наводнения или снижение продуктивности сельскохозяйственного производства) могут быть менее привлекательными в глазах возможных арендаторов или страховщиков.

Ускоренными темпами идет процесс развития нормативно-правовой базы с учетом адаптации к изменению климата и



European Bank
for Reconstruction and Development

Руководство по экологическим и социальным вопросам по отраслям АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ И ЗЕМЛИ

смягчения его последствий, при этом компании, не способные оперативно перестроить свою деятельность, должны быть готовы к более высоким затратам на обеспечение соответствия нормативно-правовым требованиям. Рынок и регулятивные органы уделяют повышенное внимание экологически безопасным зданиям и повышению строительных стандартов для обеспечения большей энергоэффективности и адаптации к воздействию изменения климата. Так, например, в Великобритании правительство уже ввело требование нулевой потребности в энергии, которое начиная с 2016 года будет применяться ко всем новым зданиям. Компании, занимающиеся арендой недвижимости и земли, должны пересмотреть свои портфели с учетом рисков, связанных с изменением климата, и провести необходимые работы по переустройству своих объектов или внести соответствующие изменения в активы.

Дальновидные компании повышают строительные стандарты, проводят переоборудование старых зданий и экономят долгосрочные затраты на энергоносители за счет принятия мер, направленных на обеспечение энергоэффективности.

Загрязнение грунта

Загрязнение грунта представляет собой существенный риск для компаний, занимающихся арендой недвижимости и земли. В собственности лизинговой компании могут находиться загрязненные участки, подлежащие очистке, что приводит к существенному уменьшению стоимости активов компании. Или же лизинговая компания может иметь арендаторов, подвергающих загрязнению недвижимое имущество компании.

В некоторых правовых юрисдикциях может действовать принцип «загрязнитель платит», однако на практике с применением

этого принципа могут возникнуть трудности, и собственник земли может нести конечную ответственность за любое происходящее загрязнение, в частности, в ситуации, когда невозможно найти первоначального загрязнителя, или когда он прекратил свою профессиональную деятельность.

Загрязнение окружающей среды и отходы

В процессе своей эксплуатации все категории недвижимого имущества регулярно вырабатывают отходы. В основу системы переработки отходов должны быть заложены возможные риски в области защиты окружающей среды, охраны здоровья и обеспечения безопасности, присущие деятельности, связанной с арендуемым имуществом. Планы и системы переработки отходов должны быть включены в состав планов эксплуатации соответствующих объектов, за их соблюдение, в зависимости от условий договора аренды, должен отвечать либо арендатор, либо лизинговая компания.

В отсутствие работы по управлению такими рисками могут возникнуть экологические и социальные последствия (такие как загрязнение почвы и воздействие на здоровье человека), которые могут затронуть сообщества и отрасли, расположенные ниже по производственно-сбытовой цепочке. Владельцы имущества могут быть привлечены к ответственности в виде возбуждения гражданского судопроизводства или наложения штрафных санкций. Кроме того, в результате загрязнения или ущерба имуществу может снизиться стоимость актива.

Охрана здоровья и техника безопасности

В случаях, когда лизинговые компании несут ответственность за техническое обслуживание своего имущества, они



European Bank
for Reconstruction and Development

Руководство по экологическим и социальным вопросам по отраслям АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ И ЗЕМЛИ

должны разработать соответствующие политики и меры в области охраны здоровья на производстве и соблюдения техники безопасности.

В тех случаях, когда техническое обслуживание имущества является ответственностью арендатора, в договоре аренды должно быть указано то, что от арендатора ожидается достижение и поддержание соответствующих стандартов в области охраны здоровья на производстве и соблюдения техники безопасности.

Компании, специализирующиеся на операциях с недвижимостью, и арендаторы, как правило, передают часть обязательств по техническому обслуживанию и эксплуатации объектов недвижимости или строительству третьим лицам. В контрактах с третьими лицами должно быть предусмотрено обязательство по соблюдению национальных стандартов в отношении использования нелегальной рабочей силы, детского или принудительного труда, а также стандартов в области защиты окружающей среды, охраны здоровья на производстве и соблюдения техники безопасности.

ПРОЧИЕ РИСКИ В ОБЛАСТИ ЗАЩИТЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ, ОХРАНЫ ЗДОРОВЬЯ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ БЕЗОПАСНОСТИ /ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Значимость объектов

Каждый сдаваемый в аренду объект имеет различный уровень природоохранной значимости. Этот уровень предопределяется такими факторами, как история объекта, местная гидрология, гидрогеология и наличие природоохранных зон (зданий и естественной среды обитания), объекты исторического или археологического наследия.

Лизинговая компания должна провести оценку природоохранной значимости объекта и удостовериться в том, что

операции на нем проводятся с учетом значимости объекта. Повреждение или перестройка существующих объектов могут быть незаконными, если имущество или объект охраняются законодательством. Аналогичным образом телесный или имущественный ущерб могут привести к возбуждению гражданского судопроизводства или необходимости выплаты финансовой компенсации.

ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ТРУДОВЫЕ РИСКИ И РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ОТНОШЕНИЯМИ С МЕСТНЫМ СООБЩЕСТВОМ/ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Безопасность строительства

Компании, занимающиеся лизингом недвижимости, скорее всего, будут нести ответственность за обеспечение безопасности принадлежащих им и сдаваемых ими в аренду зданий. Речь идет об обеспечении соответствующего качества воздуха и вентиляции, наличии безопасной электропроводки и электротехнического оборудования и использовании безопасных материалов при строительстве и техническом обслуживании и эксплуатации зданий. Владельцы недвижимости, как правило, также отвечают за строительство и техническое обслуживание защитной инфраструктуры, встраиваемой в здания. Это относится к такому оборудованию, как подвесные площадки, клетки и лифты для мойщиков окон, а также сетчатые ограждения и перила на крышах зданий. Лизинговые компании должны обеспечить, чтобы только уполномоченные лица имели доступ к потенциально опасным конструкциям или зонам, таким как места прокладки открытой электропроводки, котельные или зоны с высоким напряжением.

Здания, содержащие асбест, например, могут представлять собой инвестиционные объекты с повышенным риском из-за воздействия этого вещества на здоровье



European Bank
for Reconstruction and Development

Руководство по экологическим и социальным вопросам по отраслям АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ И ЗЕМЛИ

человека в виде развития таких заболеваний, как асбестоз или мезотелиома. Асбест широко применялся при строительстве старых зданий в качестве противопожарного и изолирующего материала.

Владельцы недвижимости, как правило, несут ответственность за оборудование зданий средствами противопожарной безопасности. Конкретные требования варьируются в зависимости от юрисдикции и категории недвижимости, но, как правило, предусматривают обеспечение аварийных выходов, датчиков пожарной сигнализации и системы оповещения. Согласно действующим нормативам, владельцы также могут быть обязаны оборудовать помещения аварийным освещением пожарных выходов, огнетушителями, пожарными шлангами, пожарной сигнализацией, детекторами дыма, огнеупорными дверьми и водяными спринклерными системами пожаротушения. К промышленным объектам в зависимости от типа объекта применяются дополнительные противопожарные требования.

Нарушения при строительстве и техническом обслуживании и эксплуатации зданий приводят к телесным повреждениям и летальным исходам.

Коррупция и взяточничество

В секторах недвижимости и строительства широкое распространение получили такие явления, как коррупция и взяточничество. В случаях, когда с помощью коррумпированных методов допускаются низкие стандарты качества зданий, это приводит к потере человеческой жизни. В случае пренебрежения соответствующими методами и стандартами в области охраны окружающей среды и обеспечения техники безопасности в результате коррупции, приводящего к экологическому ущербу, телесному повреждению или летальному

исходу, компании подвергают себя репутационному и правовому рискам.

Коррупция и взяточничество сами по себе являются противозаконными, и компании, наряду с риском потери лицензий и разрешений на ведение деятельности, также подвергаются риску штрафных санкций финансового характера.

Необходимо разработать и внедрить политики в области борьбы с коррупцией и взяточничеством, а также процедуры информирования об имеющихся нарушениях. В случаях, когда лизинговая компания по договору подряда передает операции строительства и технического обслуживания и эксплуатации зданий третьим лицам, в договорные обязательства должны быть включены четкие положения о борьбе с коррупцией и взяточничеством.

Право на землю

Права на землю и притязания на землю являются спорными вопросами и связаны с такими проблемами, как исторически сложившееся использование земель местными группами населения или племенами, несправедливые методы покупки земли и принудительное перемещение граждан и местного населения.

До момента приобретения компании, специализирующиеся на операциях с недвижимостью, должны провести оценку существующих притязаний на землю и правового режима приобретаемого ими имущества.

Компаниям стоит со всей серьезностью отнестись к рассмотрению последствий покупки земли и имущества в связи с вынужденным переселением граждан и местного населения. Если этого избежать невозможно, необходимо обеспечить соответствующие условия обустройства на



European Bank
for Reconstruction and Development

Руководство по экологическим и социальным вопросам по отраслям АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ И ЗЕМЛИ

новом месте жительства и компенсации для затронутых лиц.

Компаниям также необходимо рассмотреть экологическое и социальное воздействие от предполагаемого использования имущества на окружающее сообщество и природную среду. Если эти аспекты не будут проработаны, это может привести к возникновению репутационных проблем в результате акций со стороны неправительственных организаций и заинтересованных сторон, а также к проблемам юридического характера и потере стоимости имущественных активов.

ПРОЧИЕ СОЦИАЛЬНО-ТРУДОВЫЕ РИСКИ И РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ОТНОШЕНИЯМИ С МЕСТНЫМ СООБЩЕСТВОМ/ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Стандарты в области трудового права

Стандарты в области трудового права представляют собой правила, регулирующие условия труда и производственные отношения. Они могут быть формальными (регулирование на государственном уровне и международные соглашения) или неформальными (нормы и ценности). В целом, в развитых странах трудовые стандарты отличаются большей устойчивостью, чем в развивающихся странах, где более высоки соответствующие риски. Общепринятые права и принципы, закрепленные в стандартах Международной организации труда, включают право на ведение коллективных переговоров, исключение принудительного или обязательного труда, отказ от детского труда и устранение всех форм дискриминации. Помимо прочего, можно ожидать справедливой оплаты труда, продолжительности рабочего дня, уважительного отношения и приемлемых условий труда.

Лизинговая компания несет прямую ответственность за трудовые стандарты,

применимые к своим сотрудникам. Для выполнения работ по техническому обслуживанию и эксплуатации имущества или земли, для целей строительства или уборки помещений могут быть привлечены сторонние подрядчики. Окончательная ответственность за контракты с третьими лицами в отношении арендованного имущества может лежать на компании, сдающей имущество в аренду.

В этом случае лизинговая компания должна обеспечить, чтобы ее подрядчики помимо соответствующих методов в области охраны здоровья и обеспечения безопасности соблюдали соответствующие трудовые нормы. Речь идет о мерах, направленных против эксплуатации принудительного, незаконного или детского труда, и о создании безопасных и справедливых условий труда. Если их арендаторы не поступят аналогичным образом, лизинговые компании подвергнутся репутационному риску.

Цепочка поставок

Последствия для арендованного объекта, проистекающие из цепочки поставок, могут быть достаточно существенными в экологическом или социальном контексте. Риски, связанные с цепочкой поставок, могут включать такие вопросы, как использование при строительстве незаконно добытого леса, ненадлежащие условия труда в рамках цепочки поставок и чрезмерная эксплуатация природных ресурсов. Проблемы в цепочке поставок могут вызывать большую обеспокоенность, чем прямые риски и воздействие, проистекающие из самого имущественного объекта.

Клиенты, занимающиеся арендой объектов недвижимости и земли, могут быть связаны обязательствами в рамках политики закупок, требующей от их поставщиков соблюдения надлежащих экологических и социальных политик и методов работы. Так, например, арендатор может



European Bank
for Reconstruction and Development

Руководство по экологическим и социальным вопросам по отраслям АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ И ЗЕМЛИ

потребовать от лизинговой компании создания соответствующих условий труда для технического персонала, обслуживающего арендуемое имущество.

При плохой организации управления цепочками поставок лизинговыми компаниям может также грозить остановка бизнес-процессов. Если их поставщики при осуществлении своих операций не принимают в учет экологические и социальные риски, они могут оказаться неспособными к эффективному ведению бизнеса. В качестве примера могут служить остановки бизнес-процессов из-за возникновения трудовых конфликтов и потери лицензии по причине нанесения экологического ущерба.

ФИНАНСОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ

Нормативные риски

Если будет обнаружено, что компании пренебрегают стандартами или не соблюдают стандарты в области защиты окружающей среды, охраны здоровья и обеспечения безопасности, у них могут быть отозваны лицензии / разрешения со стороны регулирующих органов. Кроме того, к ним могут быть применены штрафные санкции. Компаниям, которые не проявляют должную оперативность в адаптации к меняющейся нормативно-правовой базе, также предстоит нести затраты на соблюдение нормативно-правовых требований в связи с ужесточением законодательства в отношении экологических и социальных стандартов.

Судебные разбирательства

Неспособность четко определить обязанности в рамках договора аренды, несоблюдение нормативно-правовых обязательств и / или халатность, приводящая к ущербу, могут стать причиной судебного разбирательства. Инициатором судебного разбирательства

могут выступить отдельные граждане, сообщества, клиенты или правительство. Судебное разбирательство может привести к существенному снижению стоимости активов компании.

Устранение последствий

В случае загрязнения объекта на лизинговые компании может быть возложена ответственность за проведение дорогостоящих работ по приведению в порядок загрязненного участка. Компании во избежание непредвиденных обязательств и затрат должны проводить оценку воздействия объекта на окружающую среду перед его приобретением.

УЛУЧШЕНИЯ

Необходимое переустройство определенного имущественного объекта или земельного участка с точки зрения улучшения его характеристик в плане защиты окружающей среды, охраны здоровья и обеспечения безопасности будет зависеть от расположения объекта, страны, природоохранной значимости окружающей его территории и вида операций и деятельности, проводимой на объекте.

Ответственность за улучшения, связанные с эксплуатацией объекта, может быть возложена как на лизинговую компанию, так и на других лиц. Ниже перечислены улучшения, применимые к самой лизинговой компании.

Улучшения в плане защиты окружающей среды, охраны здоровья и обеспечения безопасности

- Проведение оценки воздействия на окружающую среду перед приобретением объекта для определения экологических вопросов, связанных с имуществом, таких как загрязнение, выбросы, высокая природоохранная



European Bank
for Reconstruction and Development

Руководство по экологическим и социальным вопросам по отраслям АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ И ЗЕМЛИ

значимость, наличие охраняемых или находящихся под угрозой исчезновения видов фауны и флоры.

- Определение в договоре аренды минимальных процедур и стандартов в области защиты окружающей среды, охраны здоровья и обеспечения безопасности, обязательных для соблюдения арендатором.
- Проведение регулярного анализа портфеля имущественных объектов с точки зрения потребностей в повышении уровня экологической безопасности и усовершенствовании технического обслуживания.
- Проведение регулярного анализа деятельности арендаторов, для того чтобы удостовериться в отсутствии нарушений условий договора аренды (например, деятельность, сопряженная с повышенным риском, запрещенные выбросы).
- Проведение регулярного анализа портфеля имущественных объектов с точки зрения потребностей в переустройстве зданий и повышении их энергоэффективности в соответствии с законодательными требованиями или в предвосхищении законодательных требований. Рассмотрение возможности получения сертификации по английскому стандарту BREEAM.
- В случае наличия асбеста - получение и учет детальной информации по состоянию объектов и разработка плана решения вопросов, связанных с использованием асбеста, с указанием возможностей предотвращения данного риска. При необходимости / в случае реализуемости, удаление асбеста с привлечением лицензированных подрядчиков.
- Внедрение и анализ стандартов и процедур в области охраны здоровья на

производстве и техники безопасности для персонала, занимающегося техническим обслуживанием зданий.

Улучшения в социально-трудовой сфере и в отношениях с сообществами

- Проведение консультаций с местными жителями до осуществления крупного строительства, консервации земель или прочих работ, которые могут оказать воздействие на качество жизни местных жителей и окружающую среду.
- Принятие минимальных условий труда для всех сторонних подрядчиков, работающих на объектах. Такие условия должны, среди прочего, содержать положения, связанные с использованием нелегального, детского или принудительного труда.

РУКОВОДСТВО ПО ПЕРВОНАЧАЛЬНОМУ ПОСЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ С ЦЕЛЬЮ АНАЛИЗА ИХ СОСТОЯНИЯ

Проблемы и риски, присущие какому-либо объекту, будут варьироваться в зависимости от операций, проводимых на объекте, размера объекта, его расположения, страны ведения деятельности и качества управления.

Риски, связанные с операциями, ведущимися на объекте, существенно различаются и поддаются наиболее точной оценке с использованием Руководств, применимых к определенным видам деятельности.



European Bank
for Reconstruction and Development

Руководство по экологическим и социальным вопросам по отраслям АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ И ЗЕМЛИ

При проведении оценки лизинговой компании следует рассмотреть следующие вопросы:

Защита окружающей среды, охрана здоровья и обеспечение безопасности

- Для каких целей использовался объект до его приобретения лизинговой компанией? При ответе на этот вопрос могут быть выявлены существенные вопросы социального и экологического характера для рассмотрения нынешним руководством. Например, если площадка раньше использовалась под предприятие тяжелой промышленности, объект может быть загрязнен.
- Проводила ли лизинговая компания анализ воздействия на окружающую среду и социальную сферу перед приобретением всех своих объектов? При наличии подобных материалов необходимо просмотреть их в поиске любых существенных проблемных вопросов, а также проследить, какой прогресс был достигнут компанией при реализации рекомендуемых мер.
- Имеются ли у лизинговой компании действующие разрешения и лицензии на сдачу в аренду принадлежащего ей имущества?
- Имеются ли у лизинговой компании надлежащие полисы страхования имущества, включая покрытие от рисков, связанных с изменением климата (если это актуально)?
- Имели ли место какие-либо существенные инциденты или акции протеста заинтересованных сторон на каких-либо объектах или против объектов, включенных в имущественный портфель лизинговой компании, или в самой лизинговой компании или против нее? Какие методы лизинговая компания

/ или ее арендаторы использовали при урегулировании этих проблем?

- Имеются ли у лизинговой компании какие-либо неоплаченные штрафы за нарушения в области защиты окружающей среды, охраны здоровья и обеспечения безопасности в отношении объектов, включенных в ее портфель?
- Рассмотрите условия контракта, связанные с вопросами защиты окружающей среды, охраны здоровья и обеспечения безопасности.
- Рассмотрите информацию в области защиты окружающей среды, охраны здоровья и обеспечения безопасности, имеющуюся в наличии в отношении каждого арендуемого объекта.
- Рассмотрите, каким образом обязательства, связанные с охраной окружающей среды на объектах, могут повлиять на стоимость активов компании, и какая дополнительная информация необходима для точного определения стоимости имущественного портфеля.
- Имеется ли у лизинговой компании политика в области защиты окружающей среды, охраны здоровья и обеспечения безопасности и/или планы по совершенствованию работы в этих направлениях в ее бизнес-плане?
- Подвергались ли в последнее время (в течение двух прошедших лет) объекты в составе имущественного портфеля проверке со стороны регулирующих органов, ведающих вопросами защиты окружающей среды, охраны здоровья и обеспечения безопасности?

При посещении объекта в составе портфеля следует рассмотреть следующие вопросы:



European Bank
for Reconstruction and Development

Руководство по экологическим и социальным вопросам по отраслям АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ И ЗЕМЛИ

- Проведите проверку на наличие признаков заражения грунта химическими веществами, хранящимися или используемыми на площадке, обращайте внимание, например, на пятна на почве / бетоне, увядшую растительность вблизи от контейнеров для хранения отходов и производственных помещений, проверьте целостность, состояние и срок службы резервуаров, оцените срок службы и целостность дренажной системы.
 - Каковы стандарты по поддержанию порядка на объекте, входящем в состав портфеля? Поддерживаются ли объекты в чистоте и порядке? Ищите свидетельства того, что пешеходные зоны и рабочие поверхности поддерживаются в чистоте и порядке.
 - Проверьте вывески и указатели вблизи объекта. Содержат ли они информацию о рисках для здоровья и безопасности? Четко ли обозначены запасные пожарные выходы?
- Социально-трудовая сфера и отношения с местными сообществами***
- Проверьте условия труда в лизинговой компании, порядок организации подрядных работ и систему оплаты труда на соответствие национальному законодательству и сопоставимость со среднеотраслевым показателем.
 - Проверьте, соответствуют ли условия труда в лизинговой компании надлежащим стандартам качества: рабочие зоны не ограничены, имеется доступ к питьевой воде, помещения хорошо освещены.
 - Проверьте, ведется ли в лизинговой компании учет отработанного времени, включая сверхурочные часы, получают ли сотрудники оформленную в письменном виде подробную информацию об отработанных часах и полученной оплате.
 - Удостоверьтесь в отсутствии нелегальных методов работы, таких как использование детского или принудительного труда, препятствия к осуществлению права на ведение коллективных переговоров, дискриминация (по возможности, посредством выборочного интервьюирования работников).
 - Удостоверьтесь в наличии у лизинговой компании политики борьбы с взяточничеством, коррупцией и политики информирования руководства об имеющихся нарушениях.
 - Удостоверьтесь в том, что в лизинговой компании имеется кодекс делового поведения.
 - Проводились ли в лизинговой компании проверки со стороны местной инспекции по труду в течение предыдущих трех лет? Были ли по результатам таких проверок применены штрафные санкции, предложены серьезные рекомендации или разработаны планы по устранению выявленных нарушений?
 - Имеется ли в лизинговой компании механизм урегулирования трудовых конфликтов, позволяющий работникам подавать жалобы, связанные с трудовым процессом?
 - Обладают ли работники лизинговой компании свободой выбора при формировании или вступлении в ряды организации работников?
 - Изучите прессу, для того чтобы получить представление о том, как в СМИ освещаются вопросы, связанные с деятельностью лизинговой компании.



European Bank
for Reconstruction and Development

Руководство по экологическим и социальным вопросам по отраслям АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ И ЗЕМЛИ

ПЛАН ДЕЙСТВИЙ

Компания, специализирующаяся на аренде недвижимости, должна разработать планы действий с учетом рисков и категорий принадлежащего ей имущества и земли. Ниже перечислены рекомендуемые мероприятия или политики в социальной сфере и в области защиты окружающей среды:

Защита окружающей среды, охрана здоровья и обеспечение безопасности

- Проведение аудиторской проверки в отношении всего находящегося в собственности имущества перед приобретением и продажей.
- Ведение точной и полной информации по природоохранному статусу всех находящихся в собственности имущественных объектов.
- Обеспечение соответствия между значимостью объекта и планируемыми на нем операциями.
- Регулярный анализ договоров аренды с точки зрения рисков в области защиты окружающей среды, охраны здоровья и обеспечения безопасности.

Обеспечьте, чтобы объекты находились в исправном эксплуатационном состоянии, чтобы объекты земельной собственности управлялись в соответствии с национальным законодательством по вопросам охраны земельных ресурсов и рациональному землепользованию.

- Оцените объекты недвижимости и земельной собственности на наличие экологического ущерба до освобождения арендатора от договорных обязательств.

Социально-трудовая сфера и отношения с местными сообществами

- Разработайте или доработайте стандарты в области трудового права для собственных, сторонних сотрудников и подрядчиков, которые, как минимум, соответствовали бы национальным нормативам.
- Проанализируйте варианты предполагаемого использования арендатором имущества или земель, проверьте наличие у компании существенных нерешенных вопросов в области защиты окружающей среды или в социальной сфере. Рассмотрите эти факторы при принятии решения о сдаче в аренду продуктов таким компаниям.



European Bank
for Reconstruction and Development

***Руководство по экологическим и социальным вопросам по отраслям
АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ И
ЗЕМЛИ***

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ИСТОЧНИКИ

Сертификация по английскому стандарту BREEAM - <http://www.breeam.org/>

Европейская Комиссия – Энергетика - http://ec.europa.eu/energy/efficiency/buildings_en.htm

Межправительственная группа экспертов по изменению климата (МГЭИК)- <http://www.ipcc.ch/>

Международная организация труда - <http://www.ilo.org/global/lang--en/index.htm>

Центр антикоррупционных исследований и инициатив Transparency International –

<http://www.transparency.org/>

Всемирный Совет предпринимателей по устойчивому развитию (ВСПУР)–
Энергоэффективность в зданиях –

<http://www.wbcsd.org/Plugins/DocSearch/details.asp?DocTypeId=251&ObjectId=MjYyODg>