

ESG - ТРАНСФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ

ESG - TRANSFORMATION OF THE RUSSIAN REAL ESTATE MARKET

УДК 332.3

Астафьева Ольга Сергеевна, аспирантка кафедры экономической теории и менеджмента, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Astafieva O.S., osa.kaluga@mail.ru

Аннотация

В статье анализируется применение ESG - повестки к недвижимости, как одному из источников значительных выбросов парниковых газов, и в мире, и в России, рассмотрена динамика внедрения принципов ESG в нормативно-правовую базу в сфере строительства и сертификации многоквартирных жилых домов. Особенностью данной статьи является анализ разрабатываемого ГОСТ Р «Зелёные» многоквартирные жилые здания. Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации» на соответствие понятиям ESG. Автор предполагает, что внедрение вышеуказанного ГОСТ Р и сертификации многоквартирных домов станет одним из первых и важных шагов к ESG трансформации всего рынка недвижимости России и делает вывод о необходимости в перспективе расширения данной практики на другие сегменты недвижимости.

Annotation

The article analyzes the application of the ESG agenda to real estate, as one of the sources of significant greenhouse gas emissions, both in the world and in Russia, examines the dynamics of the introduction of ESG principles into the regulatory framework in the field of construction and certification of apartment buildings. A feature of this article is the analysis of the developed GOST R "Green" multi-apartment residential buildings. Assessment methodology and criteria for design,

construction and operation" for compliance with ESG concepts. The author assumes that the introduction of the above GOST R and certification of apartment buildings will be one of the first and important steps towards the ESG transformation of the entire Russian real estate market and concludes that it is necessary in the future to expand this practice to other real estate segments.

Ключевые слова: ESG, устойчивое развитие, энергоэффективность, «зеленые» дома, «зеленое» финансирование строительства, сертификация недвижимости

Keywords: ESG, sustainable development, energy efficiency, "green" houses, "green" construction financing, real estate certification

ESG (также часто употребляется «устойчивое развитие») – развитие коммерческой деятельности, которое строится на следующих принципах: ответственного отношения к окружающей среде (E - environment), социальной ответственности (S — social), высокого качества корпоративного управления (G — governance).

Для России ESG повестка стала актуальной последние несколько лет; 2021 год стал первым годом, когда российский бизнес и регуляторы начали активно реализовывать ESG-повестку. ЦБ России в конце 2021 г. разместил методичку для членов советов директоров публичных АО по учёту ESG-принципов в своей деятельности [3]. Активизация связана как с трансграничным углеродным налогом, планируемым к введению Евросоюзом, так и с пониманием экономических выгод ESG для компаний: возможностей получения дешёвых займов или увеличения цены товаров.

Сектор недвижимости и в мире (рисунок 1), и в России (рисунок 2) является одним из ключевых источников выбросов парниковых газов (CO₂), таким образом, его трансформация – одна из приоритетных целей, решение которой требуется для снижения общего количества выбросов.

В странах Европы и США ESG-повестка разрабатывается довольно длительный период. Директива об энергоэффективности зданий, принятая в

Евросоюзе, перечисляет ряд мер, которые должны быть включены в стратегии стран по зелёной реновации зданий. В частности, все новые здания к 2030 г. должны иметь нулевой уровень выбросов, 15 % зданий с наихудшими показателями энергоэффективности должны её повысить.

В контексте недвижимости по состоянию на текущую дату в РФ отсутствуют нормативные требования, однако, власти рассматривают возможность поддерживать девелоперов, внедряющих экологические стандарты при строительстве, путём льготного финансирования.

21 сентября 2021 г. Правительство утвердило критерии зелёного финансирования (Постановление №1587), то есть конкретные параметры, при достижении которых на реализацию зелёного или адаптационного проекта можно привлечь льготное финансирование через специальные облигации или займы.

Также Правительством РФ было принято Распоряжение № 3719-р от 20 декабря 2021 г., представляющее собой «Дорожную карту» по использованию технологий информационного моделирования при проектировании и строительстве объектов капитального строительства, а также по стимулированию применения энергоэффективных и экологичных материалов, в том числе с учётом необходимости их производства в РФ. Дорожной картой предусмотрена Подготовка плана до 2030 года по разработке документов по стандартизации «зелёных» технологий и их внедрению в области строительства.

В октябре 2021 г. была утверждена заявка на разработку Национального стандарта Российской Федерации серии ГОСТ Р «Зелёные» многоквартирные жилые здания. Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации. ГОСТ разрабатывается АО «ДОМ.РФ» при поддержке Минстроя России и планируется принять к маю-июлю 2022 г. Дом. РФ как институт развития планирует в дальнейшем разработку аналогичного стандарта для индивидуального жилищного строительства и для «зелёной реновации» многоквартирных жилых домов [8]. Новый ГОСТ состоит из

системы критериев, которая характеризует объект строительства на всех этапах жизненного цикла. ГОСТ позволит проводить оценку экологической безопасности объекта, повысить комфортность среды жизнедеятельности человека и рационально использовать природные ресурсы.

В качестве критериев ГОСТ утверждает следующие: архитектура и планировка участка, организация и управление строительством, комфорт и качество внутренней среды, энергоэффективность и атмосфера, рациональное водопользование, материалы и ресурсоэффективность, отходы производства и потребления, экологическая безопасность территории, безопасность эксплуатации здания, инновации устойчивого развития.

Оценка многоквартирных домов в соответствии с критериями ГОСТ Р запланирована начиная с 2023 г. В Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС, <https://наш.дом.рф>) была проведена маркировка домов в соответствии с переходными критериями ГОСТ Р. Здания, соответствующие всем шести переходным критериям, получили маркировку «зелёный» дом [8]. В дальнейшем планируется ужесточение критериев для признания объекта «зелёным».

Процедура прохождения сертификации предусматривает этапы:

- подача заявления застройщика в сертифицирующий орган;
- заполнение анкеты на соответствие критериям;
- проверка анкеты сертифицирующим органом, включая выезд на место строительства;
- проведение оценки степени соответствия ГОСТ рассматриваемого проекта;
- выставление итоговых баллов, выдача сертификата со статусами «удовлетворительно», «хорошо» и «отлично» (данные о требуемом балле в таблице 1. Рейтинговые значения, используемые в ГОСТ).

Структура стандарта предполагает обязательные и добровольные требования для различных уровней сертификации: обязательные необходимы для получения оценки, добровольные застройщик выбирает самостоятельно.

При этом обязательные критерии представляют собой урегулированный минимум, в то время как добровольные отвечают принципам ESG, как это показывает таблица 2.

В январе 2022 г. ВЦИОМ был проведён опрос россиян по теме энергоэффективности, более половины россиян считают энергоэффективность важным фактором, а 40% граждан готовы заплатить за такое жилье более высокую цену. Среди тех, кто предпочитает жить в частном доме, о важности энергоэффективности заявляют 53 % – почти в 2 раза больше, чем среди желающих жить в квартирах (29 %). Жители частных домов на собственном опыте видят количество потраченных ресурсов и могут влиять на объем потребления или применяемые технологии [7].

Таким образом, внедрение ГОСТ Р «Зелёные» многоквартирные жилые здания. Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации» станет одним из первых и важных шагов к ESG трансформации всего рынка недвижимости России. Следует отметить, что наряду с внедрением новых стандартов при строительстве необходимо качественно эксплуатировать построенные объекты и внедрять принципы ESG в эксплуатацию уже имеющихся традиционных объектов недвижимости, а также проводить информирование широких слоёв населения по теме энергоэффективности объектов и соблюдению принципов устойчивого развития при строительстве и эксплуатации недвижимости.

Новый ГОСТ Р не затрагивает строительство и эксплуатацию офисных зданий, торговых комплексов и складских площадей. Необходимо отметить, что после внедрения добровольной сертификации многоквартирных домов, по мнению автора, необходимо расширение данной практики на другие сегменты недвижимости и создание системы их сертификации и оценки.

Литература

1. Постановление Правительства РФ от 21 сентября 2021 г. № 1587 Об утверждении критериев проектов устойчивого (в том числе зелёного) развития в Российской Федерации и требований к системе верификации

- проектов устойчивого (в том числе зелёного) развития в Российской Федерации;
2. Распоряжение Правительства РФ № 3719-р от 20 декабря 2021 г. План мероприятий ("Дорожная карта") по использованию технологий информационного моделирования при проектировании и строительстве объектов капитального строительства, а также по стимулированию применения энергоэффективных и экологичных материалов, в том числе с учетом необходимости их производства в Российской Федерации;
 3. Информационное письмо Банка России от 16 декабря 2021 г. N ИН-06-28/96 «О рекомендациях по учету советом директоров публичного акционерного общества ESG-факторов, а также вопросов устойчивого развития»;
 4. Коростелев С. П., ESG-оценка недвижимости и налогообложение, журнал: Землеустройство, кадастр и мониторинг земель, сентябрь 2021 г., страницы: 674-679.
 5. Коростелев С.П., Иванов Н.И., Горбунов В.С. и др. Управление собственностью и устойчивым развитием территорий. Учебное пособие для магистрантов. Из-во ГУЗ, М.: 2021, 354 с., режим доступа <https://guz.bookonlime.ru/viewer/427033>;
 6. Материалы конференции ESG-трансформация: 11/02 экотренды в недвижимости, 11 февраля 2022 г., URL: <https://eevents.ru/esg-transformaciya>;
 7. Отношение россиян к энергоэффективному жилью социологический опрос российских семей, январь 2022 г., URL: <https://дом.рф/upload/iblock/3ad/3ad5ea0360f690f25a1396a9a2a324a1.pdf>;
 8. Презентация Дом. РФ «ESG-повестка», февраль 2022 г., URL: https://asros.ru/upload/iblock/8e4/gje78sowd3q6zakxyli4e42ijsrr7d1q/Prezentatsiya-_-DOM.RF.pdf?ysclid=123ddklii0