

НОВЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ЗЕЛЕННЫХ ЗДАНИЙ – ВАЖНЫЙ ЭЛЕМЕНТ ОЦЕНКИ ESG ПРОФИЛЕЙ И РИСКОВ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ

ВИКТОР ЧЕВЕРИКОВ

**Управляющий директор по проектной деятельности и экспертизе,
Руководитель Центра образовательных программ НП РТС**



*С марта 2022 года сертификация объектов недвижимости по международным стандартам, которая относительно недавно начала всё более активно применяться застройщиками, была приостановлена по инициативе зарубежных организаций, являющихся сертифицирующими органами. Возник определенный вакуум, который открыл новые возможности для российских игроков. Подробнее о национальных зеленых стандартах и системах сертификации рассказывает **Управляющий директор по проектной деятельности и экспертизе, Руководитель Центра образовательных программ НП РТС Виктор Четвериков.***

Концепция устойчивого развития ООН предусматривает стремление к экономическому росту, который не наносит вреда окружающей среде, не использует ресурсы будущих поколений с целью удовлетворить свои текущие потребности, способствует разрешению социальных проблем, находя баланс между экономическим, экологическим и социальным развитием.

В последние годы мы наблюдаем трансформацию бизнеса с учетом ESG-факторов в компаниях промышленного сектора, энергетики, крупных компаний отрасли ритейла, транспорта и отдельных крупных эмитентов, при этом они делают это, в первую очередь, в интересах международных инвесторов. Недалеко от этого остается и финансовый сектор. Тем не менее, совместно

с трансформацией бизнеса, совершенствуется и российское законодательство.

Смена парадигмы и круга действующих лиц, когда международные рынки капиталов и иностранные инвесторы стали недоступны, заставляет задуматься владельцев бизнеса о развитии повестки устойчивого развития. Многие из тех, кто развивался в этой повестке, остались верны деятельности по достижению Целей устойчивого развития (ЦУР) и развитию с учётом ESG факторов.

А некоторые бизнесмены посчитали, что данная повестка сейчас является обременительной и неактуальной в условиях новой реальности. Однако, задайтесь вопросом – разве повышение качества жизни, снижение ущерба окружающей среде, развитие социальных программ для сотрудников и населения в регионах

присутствия, и организация эффективного корпоративного управления может определяться критериями «актуально» или «нет»?

Практическое поощрение со стороны государства достижений в области реализации элементов концепции устойчивого развития, достижения ЦУРов и KPI по ESG трансформации бизнеса, снижения углеродного следа от деятельности бизнеса и получения рейтингов – это важный, но не единственный мотивационный повод развивать и вкладываться в это направление. Прежде всего это вклад в снижение рисков ведения бизнеса в перспективе, которые окажут влияние не только на капитализацию и возможность привлекать финансирование, но и на реальные потери в доходах через полученные штрафы, репутационные риски и потерю контрактов. Не задумываться об этом сейчас будет стратегическим просчетом для бизнеса и его владельцев.

Российская отрасль, связанная с недвижимостью, также всегда шла бок о бок с концепцией устойчивого развития, так как последовательное и систематическое повышение качества жизни – это неотъемлемая часть этой концепции. При строительстве офисных центров уже не первый год внимание сфокусировано на принципах «зеленых» зданий, арендаторы постепенно отдают приоритет такого рода офисам. На это есть как минимум две причины. Во-первых, это напрямую влияет на их показатели по ESG – соблюдение арендаторами соответствующих принципов и политик. Во-вторых, и это, пожалуй, главное, что влияет на качество работы, показатели производительности и здоровье сотрудников. Подобные исследования проводились Гарвардским университетом, и показали достоверное улучшение перечисленных показателей в «зеленых зданиях».

Если говорить о жилищном строительстве в России, то в последние несколько лет стал повышаться спрос на комфортное и

экологичное жилье со стороны населения. Поэтому ряд крупных компаний стал смотреть на проектирование и строительство шире, чем соблюдение только ГОСТов, СНиПов и СП и другой нормативной базы. Здесь важную роль стали играть международные добровольные стандарты в строительстве: BREEAM, LEED, DGNB и WELL. Проекты, которые реализовывались и планировались к реализации в соответствии с этими стандартами, опирались на основные принципы экологической безопасности, учитывали социальные факторы в строительстве, обеспечивали применение более экологичных материалов, а также позволяли снизить влияние на окружающую среду при подготовительных работах, на этапах строительства и после ввода зданий в эксплуатацию. Также следование международным стандартам благоприятно отразилось на качестве жизни жильцов с ограниченными возможностями, на благоустройстве придомовых территорий, которые стали более привлекательными для людей разных возрастов. Целый ряд реализованных принципов из этих стандартов способствовал улучшению культуры проживания и улучшению экологической обстановки в новых объектах и на территории застройки, а отдельных случаях – и повлиял на отдельные районы.

При применении этих стандартов реализовывались три основных принципа:

1. Значительное снижение потребления ресурсов на стадиях строительства и при эксплуатации
2. Снижение негативного влияния объекта на находящиеся в нем люди и окружающую среду
3. Повышенная комфортность здания

С марта 2022 года сертификация объектов по международным стандартам, которая относительно недавно начала всё более активно применяться застройщиками, была приостановлена по инициативе зарубежных

организаций, являющихся сертифицирующими органами. Возник определенный вакуум, который открыл новые возможности для российских игроков. По имеющимся данным, свыше 20 объектов по всей стране приостановили процесс сертификации при том, что в настоящее время в России более трехсот зданий или проектов зданий имеют сертификат одного из международных стандартов «зеленого» строительства.

Очень важно было, как и в других секторах экономики, где оценки и рейтинги играют важное значение, не останавливать работу и найти решения, которые способствовали бы дальнейшей реализации концепции устойчивого развития в России на уровне государства и бизнеса.

Государство четко обозначило, что повестка устойчивого развития в России будет развиваться и дальше, в том числе подтвердив значимость достижения углеродной нейтральности нашей страны. Банк России также высказался о намерении осуществлять регулирование в сфере устойчивого развития и ESG. Все это выражается в форме нормативных документов, рекомендаций и таксономий. Но особо следует обратить внимание на тенденцию применения добровольных стандартов, которые во многом способствуют реализации концепции устойчивого развития в стране.

Разработанные недавно добровольные национальные «зеленые» стандарты являются адаптацией международных стандартов. Ценность этого подхода заключается в том, что эти стандарты используют лучшие практики и синхронизированы с национальной системой стандартов в строительстве, актами, документами и таксономиями. Кроме того, не формируя обязательных требований, разрабатываемые и вводимые в действие сегодня национальные «зеленые» стандарты и системы сертификации позволят сохранить и развивать компетенции, технологии и практику экологического и устойчивого строительства, накопленные в России.

Вот некоторые из таких добровольных стандартов, которые разработаны, проходят апробацию или уже запущены в России:

- Система оценки и сертификации инфраструктурных проектов устойчивого развития IRIS ВЭБ.РФ и Национального Центра ГЧП;
- Стандарт социально-экологических приоритетов (ESG-стандарт) деятельности в сфере обращения с отходами и ВМР ППК «Российский экологический оператор»;
- ГОСТ Р 70346-2022. «Зеленые» стандарты. Здания многоквартирные жилые «зеленые». Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации, разработанный ДОМ.РФ
- Добровольная лесная сертификация «Лесной эталон» ООО «Ответственное управление лесами».

Для проведения качественной оценки рисков и профилей ESG, важно наличие как международных добровольных, так и национальных обязательных и добровольных стандартов в различных отраслях, которые позволяют создавать методологическую базу и определить ключевые показатели направлений деятельности и критерии для последующего формирования рейтингов, рейтингов и верификации финансовых инструментов устойчивого развития, и способствуют подготовке качественных аналитических исследований.

Так, например, еще до появления «зеленого» стандарта и системы сертификации в секторе жилой недвижимости (ГОСТ Р 70346-2022), разработанного ДОМ.РФ, уже существовали практические шаги с целью выделения отрасли недвижимости в отдельное направление в методологиях при присвоении рейтинговых оценок профилю ESG таким компаниям. Для отрасли определены важные критерии оценки: травматизм, социальные программы, учет политики трудовых мигрантов, воздействие на окружающую среду при строительстве, включая сам этап

строительства и последующее восстановление окружающего строительства природного и водного пространства, в том числе оценивается качество материалов и наличие сертификации по международным или национальным стандартам.

Учет таких факторов, а теперь и основа, созданная в виде «зеленого» стандарта жилой недвижимости, позволит подтверждать соответствие направляемого устойчивого финансирования его целевому характеру, а также оценить риски строительных компаний в процессе ESG трансформации.

Стандарт также будет способствовать декарбонизации экономики в соответствии со Стратегией социально-экономического развития Российской Федерации с низким уровнем выбросов парниковых газов до 2050 года, стимулируя, в частности, декарбонизацию отрасли недвижимости.

Опираясь на систему сертификации объектов по новому добровольному стандарту зеленых зданий, стало возможным повысить качество ESG рейтингов строительным компаниям, которые развивают направление зеленого строительства, интегрируют критерии ESG в свою деятельность и достигают целевых показателей по устойчивому развитию.

А компании, которые будут следовать новому стандарту, получают конкурентные преимущества в основном бизнесе и при работе с инвесторами на этапе привлечения финансирования.

Справочно: По оценке Международного энергетического агентства, общий объем выбросов парниковых газов в России составил 2 078 млн т CO₂-эквивалента в 2020 г., из них 40% приходится на сектор ЖКХ и строительство.

Марина Слуцкая, Директор подразделения устойчивого развития АО «ДОМ.РФ» рассказывает о новом стандарте:

Национальный зеленый ГОСТ Р 70346-2022 для многоквартирных домов утвержден Росстандартом 9 сентября, 2022 года (далее ГОСТ Р, «зеленый» стандарт). ГОСТ Р вступит в силу с 1 ноября, следом заработает и система добровольной сертификации по нему. Сертификация будет проводиться в 2 этапа: на этапе проекта – после получения положительного заключения экспертизы на документацию, и на построенное здание – в течение года после ввода здания в эксплуатацию. Сертификация построенного здания будет возможна без сертификата на проект, однако сертификация проекта без последующей сертификации здания – нет.

Здания, которые получают сертификат соответствия ГОСТ Р, будут признаны зелеными и за счет этого будут соответствовать критериям проектов устойчивого развития в строительстве согласно таксономии (постановлению Правительства РФ от 21.09.2021 № 1587 «Об утверждении критериев проектов устойчивого (в том числе зеленого) развития в Российской Федерации и требований к системе верификации проектов устойчивого (в том числе зеленого) развития в Российской Федерации» (далее – зеленая таксономия), а именно – критерию «Строительство зеленых зданий и сооружений».

Справочно: в соответствии с зеленой таксономией – зелеными признаются здания и сооружения, соответствующие одному или нескольким национальным стандартам в сфере зеленого строительства, разработанным в соответствии с требованиями Федерального закона «О стандартизации в Российской Федерации».

Что характерно для нового зеленого добровольного стандарта в строительстве: в первую очередь важно отметить, что при разработке национального зеленого стандарта учитывалась передовая

международная практика проектирования, строительства и эксплуатации экологических зданий по BREEAM (Великобритания), LEED (США) и DGNB (Германия). Что очень своевременно закрывает потребность рынка в зеленой сертификации жилых зданий.

Стандарт включает 81 критерий, а одним из центральных выступает класс энергоэффективности объекта от класса «А» и выше. Высокий класс энергоэффективности позволяет сократить потребление тепловой и электрической энергии. Так класс А здания позволяет сократить потребления энергии на 40% и более относительно класса энергоэффективности «D».

Также ГОСТ Р учитывает такие критерии, как наличие предчистовой отделки, озеленение территории, площадки для сбора отходов, инфраструктуры для людей с ограниченными возможностями и т. д. На основании оценки МКД по ГОСТ Р зданию присуждается определённое рейтинговое значение (согласно % набранных баллов из общего количества): «удовлетворительно», «хорошо», «отлично».

Евгения Либенфорт, Руководитель направления Устойчивое развитие АО «ДОМ.РФ» дополняет:

Планируем, что зеленый стандарт станет основой для развития зеленого жилищного строительства, в том числе и зеленой ипотеки, и зеленого проектного финансирования. На текущий момент преференций со стороны государства пока не введено, и решение о их целесообразности, конечно, так или иначе будет связано с экономической ситуацией в стране.

При этом зеленая сертификация уже сейчас дает ряд преимуществ: для застройщиков – это подтверждение более качественного продукта по сравнению с конкурентами, а также повышение привлекательности проекта за счет более высоких характеристик здания. Для конечного покупателя – снижение стоимости эксплуатации жилья на 50–60% за счет более эффективного использования ресурсов, экономия на коммунальных платежах около 500 рублей в месяц (на среднюю квартиру площадью 50 кв. м при условии проживания 2-3 человек), большой рост стоимости недвижимости, повышенная ликвидность квартиры, более качественное, безопасное и комфортное жилье.