

ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЗЕЛЁНЫХ СТАНДАРТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ

TRENDS IN THE DEVELOPMENT OF GREEN REAL ESTATE STANDARDS
IN RUSSIA

УДК 332.871.1

Бастрыкин Константин Андреевич, бакалавр, Государственный университет по землеустройству, г. Москва

Bastrykin K.A., kostya.bastrikin@yandex.ru

Аннотация

В статье рассматривается ситуация экологичности на рынке недвижимости в России. В современных условиях важно уделять внимание экологичности при создании объектов недвижимости. Одним из таких способов является установление зелёных сертификатов и стандартов. Такой финансово-правовой инструмент имеет огромный потенциал, и его успешная реализация на отечественном рынке может помочь улучшить состояние экологии в городах страны.

Annotation

The article examines the situation of environmental friendliness in the real estate market in Russia. In modern conditions, it is important to pay attention to environmental friendliness when creating real estate objects. One of these methods is the establishment of green certificates and standards. Such a financial and legal instrument has a huge potential, and its successful implementation on the domestic market can help improve the state of the environment in the country's cities.

Ключевые слова: зеленая экономика, зеленые стандарты, недвижимость, ESG.

Keywords: green economy, green standards, real estate, ESG.

В современных условиях вопросы экологического контроля становятся все более актуальными, поскольку в следствии деятельности человека происходят негативные изменения в природной среде. Это приводит к необходимости создания единых стандартов рационального освоения ресурсов и строительства объектов с учетом наиболее оптимальных требований.

В критерии экологических стандартов оценки здания входит множество требований, касающихся расположения объекта, потребления энергоресурсов и воды, экологичности используемых при строительстве материалов, создания удобных и приятных условий для жителей. В ходе суммирования этих критериев объекту выставляется оценка в зависимости от количества набранных баллов.

На данный момент наиболее структурированными и влиятельными в мире являются системы стандартов BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method – утвержден в Великобритании в 1990), LEED (The Leadership in Energy and Environmental Design – США, 1998), SB-Tool (Канада, 2007), DGNB (Deutsch Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – Германия, 2009), Green Star (Австралия, 2003). Во многих развитых странах учет экологических стандартов является обязательным условием для оценки качества объекта.

В России в 2010 году центр «Зеленые стандарты» принял проект стандартизации, который был учтен при составлении национального стандарта РФ ГОСТ Р 54964-2012. Несмотря на существование этих разработок, многие девелоперы до недавнего времени ориентировались на европейские экостандарты.

Также с 2011 года реализуется программа добровольной сертификации объектов недвижимости "Зеленые стандарты", которая включает в себя оценку в соответствии с баллами. По итогам сертификации присваивается один из четырех возможных результатов, в зависимости от степени соответствия стандартам.

Другим примером развития зеленых стандартов в РФ является ассоциация «Национальное объединение строителей», которая так же разработала свою систему оценок экологичности объектов.

Однако на данный момент, несмотря на перечисленные примеры, подавляющее большинство строителей и девелоперов не используют в своей практике системы стандартификации. Чаще всего их применяют лишь в сфере элитного строительства.

Использование экологических стандартов при разработке будущего объекта как правило приводит к существенному удорожанию необходимых работ. В целом в разных случаях можно говорить о 5–15 %, но эти издержки окупаются уже через несколько лет эксплуатации здания за счет сниженного потребления электричества, затрат на отопление. Таким образом, девелоперы получают значительную выгоду от использования зеленых стандартов при строительстве объектов, что отражается в увеличении добавленной стоимости.

В связи с этим за последние несколько лет в России был разработан новый национальный стандарт «зелёного» строительства многоквартирных жилых домов (ГОСТ Р), который начал действовать с 1 ноября 2022 года.

Обобщая всё вышесказанное, рассмотрим всё развитие зеленых стандартов в России по годам:

Таблица 1 - хронологическое развитие зеленых стандартов в России

Год	Стандарт	Описание
2010 - 2011	«Зеленые стандарты Центра экологической сертификации» Минприроды России, САР-СПЗС Союза архитекторов России и система сертификации зеленого строительства Национального объединения строителей	Стандарт устанавливает рейтинговую систему оценки устойчивости среды обитания людей, отвечающей целям настоящего поколения в удовлетворении своих потребностей в комфортной среде проживания и выполнении общественных функций посредством использования жилых и общественных зданий без снижения уровня такой возможности для последующих поколений.

	(НОСТРОЙ)	
--	-----------	--

Продолжение таблицы 1

2012	<p>Национальный стандарт ГОСТ Р 54964-2012 «Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости»</p>	<p>Он стал первым, и остается по сути, единственным до настоящего времени, универсальным национальным стандартом «зеленого строительства», устанавливающим комплекс требования к зеленому зданию, не считая серии из 4-х переведенных стандартов «Устойчивое развитие в строительстве»</p>
2014	<p>Российский стандарт энергоэффективности в строительстве «GREEN ZOOM»</p>	<p>Энергоэффективность и экологичность зданий по GREEN ZOOM оценивается по нескольким критериям. Учитываются организация транспортного обеспечения и расположение застраиваемой территории, её экологическая устойчивость, водо- и энергоэффективность, уровень вредных выбросов в атмосферу. Тщательно оценивается само здание: из каких материалов оно построено, внутренняя экология, инновации. Отдельно рассматриваются региональные особенности, что особенно важно для нашей большой страны, с её разнообразием условий.</p>
2018	<p>Сертификационная система «РУСО-Футбольные стадионы» и универсальная система «РУСО»</p>	<p>К чемпионату мира по футболу в России была разработана новая национальная система зеленой сертификации по правилам FIFA. Параллельно со стандартом «РУСО. Футбольные стадионы» была создана универсальная система «РУСО» для зеленой сертификации жилых и общественных зданий и сооружений. Однако, широкого распространения по объективным причинам она не получила ввиду необязательности отечественных требований зеленого строительства к зданиям и сооружениям, финансируемым из средств федерального и региональных бюджетов.</p>

Продолжение таблицы 1

2022	Зелёный стандарт ГОСТ Р для многоквартирного жилья	ГОСТ Р разработан с учётом опыта ведущих международных систем LEED, BREEAM, DGNB. Стандарт включает 81 критерий, достижение 16 из которых станет обязательным для признания здания «зелёным». В этот минимум входят требования по высокому классу энергоэффективности - от А и выше, по предчистовой отделке, наличию инфраструктуры для людей с ограниченными возможностями здоровья и пр.
------	--	---

В таблице 1 перечислены не все, но уже принятые и используемые стандарты для недвижимости в России. Несмотря на то, что основа для каждого стандарта – зарубежные разработки, каждый стандарт по-своему адаптирован к региональным условиям и выполняет своё назначение.

Но даже с учетом всех перечисленных стандартов этого пока недостаточно для обеспечения полной экологичности строительства в России. Важно не только дорабатывать готовые проекты стандартов, но и создавать новые для недвижимости других категорий, то есть диверсифицировать правовую составляющую подобных систем.

В свою очередь, на данный момент развитию экодевелопмента также способствует закон энергоэффективности от 23.11.2009 № 261-ФЗ, однако этого мало и для развития экодевелопмента государство должно перейти к целенаправленному, программному поощрению посредством соответствующей налоговой политики и льгот. Популяризация зеленого строительства среди населения повлияет так же и на активность муниципальных властей, сделав их более инициативными в контроле экологически важных проектов. Социальный спрос на развитие экологических стандартов даст толчок к появлению новых центров обучения и специалистов. Важно проводить больше конференций, посвященных проблемам экостроительства, создавать новые исследовательские центры.

Также важным является осознание обществом и властью, что совершенствование и активное использование стандартов зеленого строительства положительно влияет на развитие бизнеса, его динамику, рост и развитие. Экологические стандарты способствуют экономии финансовых средств во время эксплуатации объектов недвижимости, а повышение уровня качества реализуемых объектов создает привлекательный инвестиционный климат, в том числе и для привлечения иностранных инвестиций.

Литература

1. ГОСТ Р 54964-2012 «Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.mnr.gov.ru/greenstandarts/detail.php?ID=129237> (дата обращения: 10.02.2018).
2. Федеральный закон РФ от 23 ноября 2009 г. №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности».
3. СТО НОСТРОЙ 2.35.4 – 2011. «Зеленое строительство. Здания жилые и общественные. Рейтин-говая система оценки среды обитания» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. Режим доступа: <http://www.nostroy.ru/getfile?id=11881>
4. Нефинансовый отчет об устойчивости развития и экологической ответственности за 2010 г. ГК «Олимпстрой». – М., 2011. 147 с. С. 82–83 [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. Режим доступа: http://www.sc-os.ru/common/upload/Olimpstroy_GO_20101.pdf
5. Миндзаева М.Р., Горгорова Ю.В. Сравнительный анализ зарубежных стандартов экологического строительства и их влияние на формирование российских экостандартов // Инженерный вестник Дона. 2013. Т. 27. № 4.
6. Бобылев С.Н., Захаров В.М. «Зеленая» экономика и модернизация. Эколого-экономические основы устойчивого развития // На пути к устойчивому развитию России. – 2018. – № 60.

7. Астафьева О. С., Шевченко Т.В. РАЗВИТИЕ ESG-ПРИНЦИПОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И АКТУАЛЬНОСТЬ ПОВЫШЕНИЯ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ ЗДАНИЙ / Астафьева О.С., Шевченко Т.В.
// Московский экономический журнал. - 2022. - Т. 7. - № 3

Literature

1. GOST R 54964-2012 "Conformity assessment. Environmental requirements for real estate objects" [Electronic resource]. URL: <http://www.mnr.gov.ru/greenstandarts/detail.php?ID=129237> (accessed: 10.02.2018).
2. Federal Law of the Russian Federation No. 261-FZ of November 23, 2009 "On Energy Saving and on Improving Energy Efficiency".
3. STO NOSTROY 2.35.4 – 2011. "Green construction. Residential and public buildings. A rating system for assessing the habitat" [Electronic resource]. – Electron. dan. Access mode: <http://www.nostroy.ru/getfile?id=11881>
4. Non-financial report on the sustainability of development and environmental responsibility for 2010 of the Olimpstroy Group of Companies. - M., 2011. 147 p. 82-83 [Electronic resource]. – Electron. dan. Access mode: http://www.sc-os.ru/common/upload/Olimpstroy_GO_20101.pdf
5. Mindzayeva M.R., Gorgorova Yu.V. Comparative analysis of foreign standards of ecological construction and their impact on the formation of Russian eco-standards // Engineering Bulletin of the Don. 2013. Vol. 27. No. 4.
6. Bobylev S.N., Zakharov V.M. "Green" economy and modernization. Ecological and economic foundations of sustainable development // On the way to sustainable development of Russia. – 2018. – № 60.
7. Astafyeva O. S., Shevchenko T.V. THE DEVELOPMENT OF ESG PRINCIPLES IN THE RUSSIAN FEDERATION AND THE RELEVANCE OF IMPROVING THE ENERGY EFFICIENCY OF BUILDINGS / Astafyeva O.S., Shevchenko T.V. // Moscow Economic Journal. - 2022.- Vol. 7. - No. 3