



«Зеленые» стандарты строительства в России

Коршунова Т.С., студентка 4 курса,
Финансовый университет при Правительстве РФ, Москва, Россия

Аннотация. Статья посвящена новым стандартам строительства в России – ГОСТ Р для многоквартирного жилья, которые были введены в ноябре 2022 года. Исследованы предпосылки их создания, выявлены основные преимущества и недостатки. Подробно разобрано содержание Стандарта, описана методология расчета оценки. Проведен сравнительный анализ зарубежных систем оценивания. Определено влияние соблюдения данного Стандарта при строительстве на стоимость такого типа недвижимости.

Ключевые слова: «зеленые» стандарты, «зеленое» строительство, системы экологической сертификации недвижимости, ГОСТ Р для многоквартирного жилья.

Green building standards in Russia

Korshunova T.S., 4th year student, Financial University under the Government of the Russian Federation, Moscow, Russia

Annotation. The article is devoted to new standards of construction in Russia - GOST R for multi-apartment housing, which were introduced in November 2022. The background of their creation has been investigated, the main advantages and disadvantages have been identified. The content of the Standard is detailed, the methodology of estimation calculation is described. A comparative analysis of foreign evaluation systems is conducted. The influence of compliance with this standard during construction on the cost of this type of real estate has been determined.

Key words: green standards, green building, systems of environmental certification of real estate, GOST R for multi-apartment housing

1. Введение и актуальность. С каждым годом в мире ESG-повестка становится всё более значимой. Государства принимают законы и реализуют меры, связанные с экологической проблематикой, бизнес соответствует «зеленым» трендам и внедряет различный ESG-инструментарий в свои процессы для поддержания конкурентоспособности в своей отрасли и в целях устойчивого развития компании и общества в целом. Ответственное отношение к окружающей среде, социальная ответственность и высокое качество корпоративного управления – на этих принципах и заложена ESG-деятельность.

В сентябре 2022 года в России был утверждён «зеленый» стандарт ГОСТ Р для многоквартирного жилья. Благодаря этому стандарту страна делает большой шаг в сторону экологизации сферы строительства и рынка недвижимости, а также не отстает от общемировых «зеленых» трендов и внедрения ESG в нормативно-правовую базу.

Целью данной статьи является рассмотрение утвержденного «зеленого» стандарта

ГОСТ Р 70346-2022 «Здания многоквартирные жилые «зеленые». Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации» и сравнение российского и мировых систем оценивания.

2. Предпосылки создания. Согласно презентации по ESG-повестке от Банка ДОМ.РФ (февраль 2022 г.)¹ в Российской Федерации было выброшено 2078 млн т CO₂e в 2020 году. Процентное соотношение выбросов по отраслям представлено на рис. 1.

Было выявлено, что около 28% мировых парниковых выбросов приходится на обслуживание зданий, дополнительно около 10% приходится на строительную сферу при производстве цемента и иных строительных материалов. Целых 38% выбросов парниковых газов приходится на строительство и сферу ЖКХ и

¹ ESG-повестка для Банка ДОМ.РФ

составляет 790 млн т CO₂e в год. Это колоссальные значения, которые можно и нужно сокращать за счет внедрения законодательств и стимулирования застройщиков.

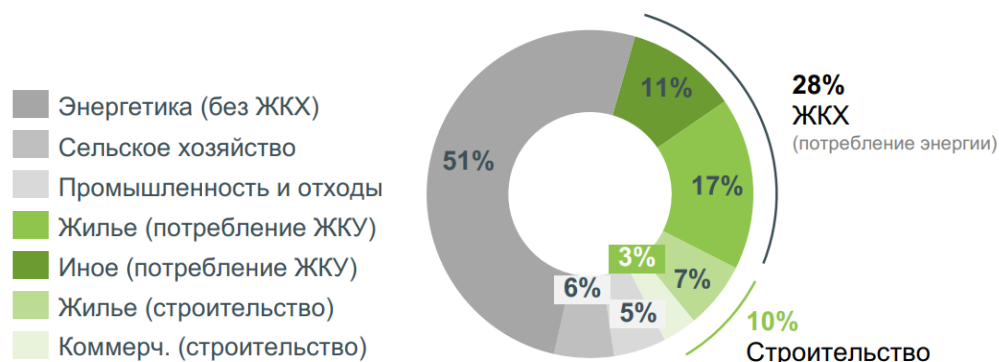


Рис. 1 – Выбросы парниковых газов (CO₂e) в Российской Федерации

Источник: Презентация по ESG-новостке Банка ДОМ.РФ от февраля 2022 г.

Также драйверами для создания «зеленого» стандарта стали различные постановления Правительства РФ, связанные со стимулированием девелоперов и получении льготного финансирования. Таким примером может быть:

- Постановление Правительства РФ от 21.09.2021 № 1587, которое закрепляет критерии «зеленых» и адаптационных проектов;
- Постановление Правительства РФ от 27.09.2021 №1628, в котором утверждаются правила установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений и требований к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов;
- Распоряжение № 3719-р от 20 декабря 2021 г., в котором утверждается «дорожная карта» по использованию технологий информационного моделирования при проектировании и строительстве объектов капитального строительства, а также по стимулированию применения энергоэффективных и экологичных материалов.

Немаловажными факторами являются и соответствия мировым соглашениям, таким как Парижское соглашение по климату, Принципы социальных / «зеленых» / устойчивых облигаций Международной ассоциации рынков капитала (ISMA), Цели устойчивого развития ООН и другим.

ДОМ.РФ видит целесообразность внедрения ГОСТ Р в том, что он может стать механизмом для внедрения «зеленых» финансовых продуктов для всех участников рынка недвижимости, таких как «зеленые» ипотечные ценные бумаги, «зеленое» проектное финансирование строительных компаний, «зеленая» ипотека.

3. Составляющие нормативного документа. В целом стандарт состоит из системы критериев, которая характеризует объект строительства на всех этапах жизненного цикла и призван оценить экологическую безопасность объекта, комфортность среды жизнедеятельности человека, рациональное использование природных ресурсов объектов.

Утвержденный стандарт состоит из 29 страниц и содержит в себе введение, 7 частей, приложение и библиографию. Ознакомившись с данным НПА, можно определить его область применения; ознакомиться с нормативными ссылками, на основе которых был составлен документ; прочитать основные термины и определения, которые фигурируют в стандарте; узнать общие положения, которые должны быть соблюдены при следовании данному стандарту; проанализировать категории критериев оценки «зеленых» многоквартирных жилых зданий; ознакомиться с методологией оценки «зеленых» многоквартирных жилых зданий и разобрать порядок проведения рейтинговой оценки такого типа недвижимости.

Согласно стандарту было выделено 10 критериев, по которым и будет определяться рейтинг многоквартирных жилых зданий. С ними можно ознакомиться на рис. 2.

Методология оценки построена на следующем принципе: в стандарте есть как обязательные критерии для получения статуса «зеленого», так и добровольные, которые нужны для достижения определенного рейтинга или его улучшения.

Всего в настоящем «зеленом» стандарте представлен 81 критерий оценки. Обязательных критериев - 37 (45,6% из общего количества), которым соответствует 67 баллов. Добровольных критериев - 44 (54,4% из общего количества), которым соответствует 95 баллов.



Рис. 2 – Критерии оценки «зеленых» многоквартирных жилых зданий по ГОСТ Р 70346-2022

Источник: составлено автором на основе ГОСТ Р 70346-2022

Для получения многоквартирным жилым зданиям «зеленого» сертификата необходимо соответствовать обязательным и части добровольных критериев. Добровольные критерии застройщик выбирает самостоятельно. Сертификация может проводиться на стадии проектирования и строительства.

После проведения расчета баллов по данным критериям зданию присуждается рейтинговое значение: «удовлетворительно», «хорошо» или «отлично». С распределением рейтинга и баллов можно ознакомиться в табл. 1.

Таблица 1

Сумма баллов обязательных и добровольных «зеленых» критериев для получения рейтинговых значений

Рейтинговое значение	% набранных баллов	Баллы по обязательным «зеленым» критериям	Сумма баллов по обязательным «зеленым» критериям	Минимальная сумма баллов по добровольным «зеленым» критериям для достижения рейтингового значения
Удовлетворительно	>= 50	19* (28%)	19 (12%)	62 (38%)
Хорошо	>= 60	22** (32%)	41 (25%)	57 (35%)
Отлично	>= 70	27*** (40%)	69 (42%)	46 (28%)

Источник: составлено автором на основе ГОСТ Р 70346-2022

Сама же процедура оценки здания и получения «зеленого» сертификата будет проходить следующим образом (рис. 3).

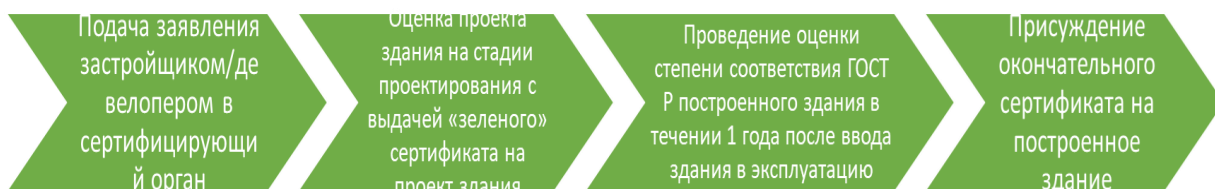


Рис. 3 – Процедура оценки здания и получения «зеленого» сертификата

Источник: составлено автором на основе сайта дом.рф

4. Зарубежные системы оценивания. В самом ГОСТ Р 70346-2022 было обозначено, что составлен он на основе международной передовой практики таких стандартов как BREEAM, LEED и DGNB.

BREEAM (англ. Building Research Establishment Environmental Assessment Method): рейтинговая система оценки «зеленых» зданий, разработанная в 1990 г. британской организацией BRE GLOBAL.

LEED (англ. Leadership in Energy and Environmental Design): рейтинговая система оценки «зеленых» зданий, разработанная в 1998 г. Американским советом USGBC.

DGNB (англ. Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen): рейтинговая система оценки «зеленых» зданий, разработанная в 2007 г. Немецким советом по устойчивому развитию.

В целом, данные системы сертификации очень схожи друг с другом в техническом плане, но имеют большие различия в подходе самой сертификации.

Так, например, в системе LEED проектированием и строительством здания может заниматься команда проекта (обычно с привлечением LEED консультанта). Команда собирает пакет документов, отправляет в США, где уже проводят экспертизу и принимают решение. В системе BREEAM совсем иной подход: когда проект разработан, то его проверяет оценщик – одно лицо, а не группа экспертов. Оценщик действует очень формально: ему предоставляют документы на проверку соответствия установленным критериям, и, если все в порядке, он одобряет их. Оценщик появляется дважды – на этапе проектирования и на этапе сдачи объекта в эксплуатацию. По результатам проверки соответствия критериям он готовит отчет, который в дальнейшем отправляется в Великобританию на выборочный

аудит. По результатам оценки выдается сертификат. Также в системе LEED достаточно строгие обязательные требования, при невыполнении которых проект не сможет получить сертификат. В системе BREEAM с этим дела обстоят легче².

У всех 3-х систем разное количество критериев, по которым проверяется «зеленость» здания, также разные уровни сертификации. Ближе всех к нашему стандарту можно отнести немецкую систему DGNB, поскольку она тоже имеет трехуровневую систему присвоения сертификации.

5. Основные преимущества и недостатки внедрения ГОСТ Р для многоквартирного жилья. По мнению автора, сама идея разработки и внедрения такого вида системы оценивания строительства – уже очень хороший показатель со стороны государства. «Зеленое» строительство положительно влияет как на этап строительства, так и на этапе эксплуатации зданий. Данная отрасль будет набирать популярность, как только российские банки начнут выдавать кредиты по более выгодным ставкам тем компаниям, которые проявляют заботу об экологии. Уже сейчас из-за ухода иностранных систем оценки стала разрабатываться методика оценки и сертификации зданий для объектов нового строительства в нашей стране. И это тоже хороший показатель, что страна не остановилась на многоквартирном жилье, а внедряет отечественную сертификацию на все типы недвижимости.

Также из плюсов можно выделить, что в стандарте достаточно четко прописаны требования, с указанием на конкретные ГОСТы, в самой методике приведен понятный перечень необходимых для подтверждения документов. Кроме того, стандарт использует лучшие международные практики, признанные в мировом сообществе наиболее эффективные. Методика оценки предусматривает большое количество критериев, в том числе инновационных, и продумана так, что может быть использована как для ESG-оценки объекта, так и для оценки соответствия международным системам сертификации, при соблюдении определенных условий³.

² В чем отличие систем LEED и BREEAM. HPBS. URL: <https://hpb-s.com/news/leed-vs-breeam/>

³ Статья CRE: АКТУАЛЬНА ЛИ СЕГОДНЯ ESG-ПОВЕСТКА? URL: <https://www.cre.ru/analytics/88212>

Еще одним плюсом внедрения системы является то, что это поможет ответственным девелоперам «отстроиться» от гринвошинга. Гринвошинг – это безосновательное позиционирование компании, товара или услуги на рынке в качестве «экологических». При появлении сертификации гринвошинг в данном секторе экономики будет невозможен.

Выявить явные минусы внедрения системы оценки по «зеленым» стандартам не предоставляется возможным, потому что это является благой целью для всей планеты, но можно предположить о препятствии в данной системе оценивания – обеспечение независимости экспертизы при прохождении сертификации. Если сертифицирующие органы будут реально качественно следить за всеми этапами строительства зданий и проверять всю необходимую документацию, то тогда можно быть уверенным в качестве таких домов.

6. Влияние применения ГОСТ Р на изменение стоимости жилья.

Однозначно можно отметить, что при соблюдении экологического стандарта стоимость недвижимости должна увеличиваться. Сама себестоимость строительства такого типа домов значительно выше, чем обычных, поэтому и происходит удорожание. Однако, благодаря энергоэффективности, стоимость эксплуатации таких домов уменьшается. Согласно экспертам⁴, строительство «зеленых» домов на 10% дороже, но их эксплуатация на 15-20% дешевле. Так, например, энергоэффективные жилые дома класса А могут давать экономию затрат на оплату коммунальных услуг в расчете на 1 кв. м порядка 50% на отопление, а на горячую воду – 80% и более⁵. Это значит, что жители таких домов получают не только благоприятную среду проживания, но и смогут сэкономить на коммунальных расходах.

7. Выводы. Таким образом, одобрение и включение в правовую практику системы «зеленого» ГОСТ Р является положительным действием нашей страны в

⁴ Чем выгодны жителям «зеленые» стандарты на жилье? ДОМ.РФ. URL: <https://www.дом.рф/media/smi/chem-yugodny-zhitelyam-zelenye-standarty-na-zhile/>

⁵ Ипотека под 2%, коммуналка дешевле на 80%? К чему приведет «зеленый» стандарт строительства. Статья Novostroy. URL: <https://www.novostroy.ru/articles/interview/ipoteka-pod-2-kommunalka-deshevle-na-80-k-chemu-privedet-zelenyy-standart-stroitelstva/>

сторону российской эko-повестки. Наш стандарт, в отличие от зарубежных аналогов, имеет узконаправленную сферу оценки – многоквартирные здания, но, как упоминалось ранее, уже сейчас в разработке находится система оценки всех типов строящихся зданий. Автор считает грамотным шагом начать с чего-то одного, опробовать, проанализировать опыт и на основе лучших практик утвердить полноценную систему оценивания. Внедрение такой системы необходимо для экономической стабильности и важно для постоянного совершенствования, иначе развитие отрасли по ESG-направлению может перестать соответствовать времени.

Библиографический список:

1. ГОСТ Р 70346-2022: «Зеленые» стандарты. Здания многоквартирные жилые «зеленые». Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации.
2. ДОМ.РФ. ESG-повестка для Банка ДОМ.РФ [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/zelenyj-gost-dlya-mkd/> (дата обращения 01.03.2023). – Текст: электронный.
3. Мавлютова Алина Равилевна, Харисова Зарина Растямовна Внедрение инновационных инструментов экологической стандартизации объектов недвижимости: выявление наиболее оптимальной для региона системы сертификации по "зеленым" стандартам // Российское предпринимательство. 2016. №21. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/vnedrenie-innovatsionnyh-instrumentov-ekologicheskoy-standartizatsii-obektov-nedvizhimosti-vyyavlenie-naibolee-optimalnoy-dlya> (дата обращения 01.03.2023). – Текст: электронный.
4. CRE – Портал коммерческой недвижимости Москвы и России. Журнал Commercial Real Estate. Новости и обзоры рынка недвижимости. [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://www.cre.ru/> (дата обращения 01.03.2023). – Текст: электронный.
5. Портал строящейся недвижимости «Новострой.ру». [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://www.novostroy.ru/> (дата обращения 01.03.2023). – Текст: электронный.

6. Агентство «Росбизнесконсалт» [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.rbc.ru> (дата обращения 01.03.2023). – Текст: электронный.

References:

1. GOST R 70346-2022: «Green» standards. Residential multi-apartment buildings «green». Evaluation methodology and criteria for design, construction and operation.

2. DOM.RF. ESG agenda for Bank DOM.RF [Electronic resource] Access mode: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/zelenyj-gost-dlya-mkd/> (accessed 01.03.2023). – Text: electronic.

3. Mavlyutova Alina Ravilevna, Kharisova Zarina Rastyamovna Implementation of innovative tools for environmental standardization of real estate objects: identification of the most optimal certification system for the region according to "green" standards // Russian Entrepreneurship. 2016. № 21. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/vnedrenie-innovatsionnyh-instrumentov-ekologicheskoy-standartizatsii-obektov-nedvizhimosti-vyyavlenie-naibolee-optimalnoy-dlya> (accessed 03/01/2023). – Text: electronic.

4. CRE – Portal of commercial real estate in Moscow and Russia. Commercial Real Estate Magazine. News and surveys of the real estate market. [Electronic resource] Access mode: <https://www.cre.ru/> (accessed 03/01/2023). – Text: electronic.

5. Portal of real estate under construction «Novostroy.ru». [Electronic resource] Access mode: <https://www.novostroy.ru/> (accessed 03/01/2023). – Text: electronic.

6. Agency «Rosbusinessconsult» [Electronic resource] Access mode: <http://www.rbc.ru> (accessed 03/01/2023). – Text: electronic.

Для цитирования: Коршунова Т.С., «Зеленые» стандарты строительства в России / Российский экономический интернет-журнал. – 2023. – № 2. URL:

© Коршунова Т.С., Российский экономический интернет-журнал 2023, № 2.