

ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
КОМИТЕТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ПО ФЕДЕРАТИВНОМУ УСТРОЙСТВУ, РЕГИОНАЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ,
МЕСТНОМУ САМОУПРАВЛЕНИЮ И ДЕЛАМ СЕВЕРА

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

18 марта 2024 г. № 3.2-01/842@

Утверждены на заседании
Комитета Совета Федерации
по федеративному устройству,
региональной политике, местному
самоуправлению и делам Севера
(протокол № 329 от 18 марта 2024 года)

РЕКОМЕНДАЦИИ
интернет-конференции на тему "Перспективы развития "зеленого"
и энергоэффективного строительства жилья в России"

Комитет Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера (далее – Комитет) в период с 15 января по 29 февраля 2024 года провел интернет-конференцию на тему "Перспективы развития "зеленого" и энергоэффективного строительства жилья в России".

В обсуждении вопросов интернет-конференции приняли участие представители федеральных министерств и ведомств, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, научного и экспертного сообщества.

В последние несколько лет в строительной отрасли существенно усилилась значимость экологической - "зеленой" повестки.

Утвержденной Стратегией развития этой ключевой отрасли экономики¹ предусматривается реализация таких задач, как внедрение в строительстве инновационных, энергоэффективных и экологичных технологий, мотивация строительства многоквартирных домов наивысших классов энергетической эффективности и применения технологий "зеленого строительства".

Целью "зеленого" жилищного строительства является возведение и эксплуатация жилых домов с минимальным негативным воздействием на окружающую среду, которое достигается за счет применяемых при таком

¹ Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 года № 3268-р.

строительстве экологичных материалов и технологий, а также за счет повышения энергоэффективности зданий (рационального потребления энергетических и материальных ресурсов на протяжении всего жизненного цикла объекта капитального строительства). Возведение жилого дома с высоким классом энергоэффективности (В, А, А+ или А++²) позволяет оптимизировать расход электроэнергии, отопления и прочих ресурсов, что сокращает траты жильцов на оплату коммунальных услуг.

Кроме того концепция "зеленого строительства" нацелена на создание удобного жилого пространства вокруг домов, признанного повышать уровень комфорта граждан.

В России "зелёное" жилищное строительство набирает популярность. В новых строительных проектах всё чаще применяются "зеленые решения и стандарты", что напрямую влияет на качество жилья, увеличивает срок службы здания.

Интеграция применения требований "зеленого" жилищного строительства в систему технического регулирования является одной из важных задач государства по развитию строительной отрасли.

С 1 ноября 2022 года введен в действие национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 70346-2022 "Зелёные" стандарты. Здания многоквартирные жилые "зелёные". Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации"³ (далее – ГОСТ, Стандарт). Документ разработан с учётом национальных особенностей строительства и российского законодательства, учитывает различные факторы, влияющие на качество жизни людей: от доступности среды и безопасности зданий до механизма обращения с отходами.

ГОСТ вводит количественные и качественные характеристики оценки многоквартирных жилых зданий в России по "зеленым" критериям,

² Федеральным законом от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" предусмотрено определение класса энергетической эффективности многоквартирных домов. Класс энергетической эффективности определяется в соответствии с правилами, утвержденными приказом Минстроя России от 6 июня 2016 года № 399/пр, и устанавливается исходя из сравнения фактических или расчетных (для вновь построенных, реконструированных и прошедших капитальный ремонт многоквартирных домов) значений показателя удельного годового расхода энергетических ресурсов, отражающего удельный расход энергетических ресурсов на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение, а также на электроснабжение в части расхода электрической энергии на общедомовые нужды: класс G – очень низкий, F – низкий, E – пониженный, D – нормальный, C – повышенный, B – высокий, A – очень высокий, A+ – высочайший, A++ – высочайший.

³ Утвержден и введен в действие Приказом Росстандарта от 9 сентября 2022 года № 900-ст.

охватывающим весь жизненный цикл строительного объекта⁴. **Один из ключевых критериев – класс энергоэффективности дома.**

Если здание достигает максимально возможных баллов с учетом всех обязательных критериев, то ему присваивается статус "зеленого" и может быть выдан "зеленый" сертификат.

Стандарт прошел пилотирование в пяти субъектах Российской Федерации: Санкт-Петербурге, Московской области, Свердловской области, Иркутской области, Приморском крае, что позволило адаптировать требования к различным климатическим районам строительства и практикам проектирования жилой недвижимости.

В 2023 году акционерным обществом "ДОМ.РФ" был разработан проект национального "зеленого" стандарта ГОСТ Р для объектов индивидуального жилищного строительства, который прошел общественные обсуждения и был апробирован с 5 крупнейшими региональными застройщиками индивидуальных домов, что позволило включить требования, наиболее широко применимые к рынку малоэтажной жилой недвижимости⁵.

В настоящее время для решения задач по поддержке "зеленого" и энергоэффективного жилищного строительства принимаются различные меры.

Действующим законодательством предусмотрено освобождение от налогообложения для организаций - в отношении вновь вводимых объектов, имеющих высокий класс энергетической эффективности⁶.

Также институт развития "ДОМ.РФ" запустил механизм поддержки развития жилищного строительства, в том числе "зелёного" и энергоэффективного. Программа предусматривает снижение ставки по кредитному договору проектного финансирования девелоперов до уровня не выше ключевой ставки Банка России. В случае если застройщики осуществляют строительство "зелёных" многоквартирных домов, ставка для них будет дополнительно снижена на 1% или 2% в зависимости от класса энергоэффективности дома и соответствия отдельным критериям Стандарта⁷.

⁴ ГОСТ включает 81 критерий (37 обязательных и 44 добровольных) в десяти категориях с учётом международной практики, в таких, как 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.

⁵ Согласно информации, полученной к данной интернет-конференции от АО "ДОМ.РФ" (входящий номер 6533 от 15 февраля 2024 года).

⁶ В соответствии с пунктом 21 статьи 381 Налогового кодекса Российской Федерации.

Данный механизм коснётся регионов с недостатком жилищного строительства. Программа будет реализована в 39 субъектах Российской Федерации с объемом финансирования в 2,6 млрд рублей⁸.

В настоящее время на территории субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, действует программа "Дальневосточный квартал" (далее – программа), предусматривающая реализацию проектов жилищного строительства в границах территории опережающего развития застройщиками, отобранными на конкурсной основе⁹.

Застройщикам, среди которых есть как региональные, так и крупные федеральные домостроительные компании, предоставляются льготы резидентов территорий опережающего развития и оказывается инфраструктурная поддержка.

В рамках реализации программы предусмотрено, что строительство жилых домов должно осуществляться с использованием экологических и энергоэффективных технологий.

Кроме того, в настоящее время прорабатывается вопрос о внедрении механизма **"зеленого" ипотечного кредитования и "зеленого" проектного финансирования** для стимулирования строительства "зеленых" и энергоэффективных многоквартирных зданий¹⁰.

Несмотря на принимаемые меры, участники интернет-конференции отмечают, что "зеленое строительство" в стране не носит массовый характер и развивается недостаточными темпами ввиду **ряда существенных проблем:**

- отсутствие обязательных требований применения "зеленых решений и стандартов" в жилищном строительстве (например, ГОСТ не отнесен к

⁷ Программа возмещения недополученных доходов кредитным организациям по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства (в том числе "зеленых") (утверждена решением Совета Фонда ДОМ.РФ, протокол от 19 октября 2023 года № 5/2023).

⁸ Согласно информации, полученной к данной интернет-конференции от АО "ДОМ.РФ" (входящий номер 6533 от 15 февраля 2024 года).

⁹ Согласно информации, представленной к данной интернет-конференции Министерством Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики (входящий номер 6404 от 15 февраля 2024 года), на сегодняшний день проведены конкурсные процедуры и определены застройщики в 7 субъектах ДФО: Амурская область, Сахалинская область, Камчатский край, Хабаровский край, Забайкальский край, Еврейская автономная область, Республика Бурятия. Общий градостроительный потенциал площадок составляет более 1,8 млн кв. метров жилья, комплексно обеспеченного всей необходимой инфраструктурой.

¹⁰ Согласно информации, подготовленной к данной интернет-конференции Информационно-аналитическим управлением Аппарата Совета Федерации (входящий номер 5.2-09/166@ от 15 февраля 2024 года) "зелёная ипотека" предполагает выдачу кредитного займа по льготной ставке при приобретении энергоэффективного жилья классов от А до А++. В настоящее время Сбербанк разрабатывает концепцию "зелёной ипотеки" для физических лиц, запуск которой планируется в первом полугодии 2024 года.

документам, которые подлежат обязательному применению при реализации проектов по "зеленому" строительству жилья);

- отсутствие жестких требований по обеспечению энергетической эффективности жилых зданий. Более половины многоквартирных домов в Российской Федерации являются энергетически неэффективными. Высокие классы энергетической эффективности имеют не более 30% ежегодно вводимых в эксплуатацию домов¹¹;

- высокая стоимость реализации "зеленого" проекта с применением энергоэффективных технологий и экологичных материалов;

- отсутствие дополнительных системных мер государственной поддержки отечественных производителей инновационных и экологичных строительных материалов и оборудования, застройщиков, реализующих проекты по "зеленому" строительству жилья и физических лиц, приобретающих такое жилье (в частности, налоговых преференций, льготных ипотечных механизмов);

- невысокий уровень потребительского спроса на "зеленую" недвижимость;

- недостаток квалифицированных кадров в данном направлении строительства;

- низкий уровень информационной поддержки (популяризации) "зеленого" и энергоэффективного жилищного строительства и другие.

Принимая во внимание актуальность поднятых в ходе мероприятия проблем, участники интернет-конференции **рекомендуют:**

1. Правительству Российской Федерации рассмотреть вопросы:

- о разработке плана мероприятий ("дорожной карты") по стимулированию развития "зелёного строительства" жилья и жилья с наивысшим классом энергетической эффективности с определением инструментов финансирования;

- о возможности предоставления субсидий кредитным и иным организациям для предоставления кредитов (займов) застройщикам, реализующим проекты по строительству "зеленых" и энергоэффективных многоквартирных домов ("зеленое" проектное финансирование);

¹¹ По данным единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС), по состоянию на февраль 2024 года на основании данных, размещаемых застройщиками проектных деклараций, 22,2% введенных и 28% всех строящихся многоквартирных домов имеют класс энергоэффективности А и выше.

о возможности предоставления субсидий кредитным и иным организациям для предоставления кредитов (займов) физическим лицам на приобретение квартир в "зеленых" многоквартирных домах ("зеленая ипотека");

о возможности субсидирования тарифа на проведение капитального ремонта в многоквартирных домах с высоким классом энергоэффективности, в том числе в "зеленых" многоквартирных домах;

об установлении льготного налогообложения застройщиков, осуществляющих строительство "зеленых" многоквартирных жилых зданий и зданий с высоким классом энергетической эффективности;

о предоставлении налоговой льготы для физических лиц по налогу на имущество, расположенное в "зеленом" многоквартирном доме;

о внедрении и открытии образовательными организациями высшего и среднего профессионального образования профильных направлений подготовки кадров в сфере строительства "зеленого" и энергоэффективного жилья, о разработке программ дополнительного профессионального образования и переподготовки кадров в данной сфере.

2. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации:

продолжить работу по разработке и актуализации нормативно-технической документации, направленной на обеспечение применения "зеленых решений", "зеленых стандартов" при проектировании и строительства жилья;

проработать вопрос о возможности включения в требования законодательства о закупочной деятельности требований об осуществлении закупок для государственных и муниципальных нужд объектов и технологий с учетом экологических критериев и энергоэффективности таких объектов и технологий;

рассмотреть вопрос о дальнейшем развитии системы добровольной сертификации жилых зданий на соответствие "зелёным" критериям, установленным в действующих стандартах;

принять меры по обеспечению информационной поддержки направления "зеленого" и энергоэффективного строительства жилья, применения "зеленых" технологий в строительстве.

3. Министерству промышленности и торговли Российской Федерации совместно с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотреть вопрос о разработке комплекса

мер государственной поддержки для стимулирования создания новых отечественных энергоэффективных технологий и оборудования, используемых в проектах "зеленого" строительства жилья.

4. Рекомендовать акционерному обществу "ДОМ.РФ" рассмотреть вопросы:

о расширении числа субъектов Российской Федерации – участников Программы возмещения недополученных доходов кредитным организациям по кредитам, выданным в целях реализации жилищного (в том числе "зеленого") строительства;

о разработке и внедрении "зеленого" стандарта (ГОСТа) для проведения энергоэффективного капитального ремонта многоквартирных домов;

о внедрении инструментов распространения лучших практик "зеленого" многоквартирного строительства и "зеленого" строительства объектов индивидуального жилищного строительства (создании публичного реестра "зеленых" жилых объектов; проведении конкурса на лучшее "зеленое" жилое здание).

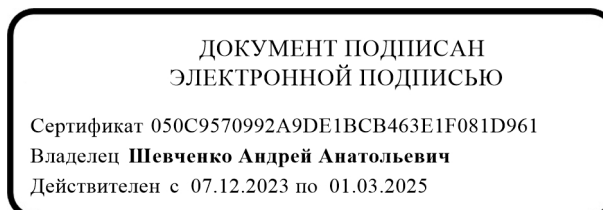
5. Рекомендовать органам государственной власти субъектов Российской Федерации:

осуществлять информирование организаций, занятых в производстве инновационных и экологических технологий, строительных материалов и оборудования, о создании Реестра добросовестных производителей и поставщиков строительной продукции и необходимости участия в его наполнении;

обеспечивать условия для обучения и повышения квалификации должностных лиц органов публичной власти по программам в области "зеленого" жилищного строительства, а также в сфере цифровых технологий;

информировать застройщиков и население о преимуществах применения "зеленых решений" при строительстве жилья.

Председатель комитета



А.А. ШЕВЧЕНКО