

ВОПРОСЫ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

М. И. Ермилова¹

РЭУ имени Г. В. Плеханова (Москва, Россия)

Н. Ф. Челухина²

РЭУ имени Г. В. Плеханова (Москва, Россия)

УДК: 332

doi: 10.55959/MSU0130-0105-6-60-3-13

РЕАЛИЗАЦИЯ «ЗЕЛеноЙ» ПОВЕСТКИ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ: РОССИЙСКИЙ И КИТАЙСКИЙ ОПЫТ³

Одной из существенных проблем в настоящее время является устойчивое развитие экономики страны и ее отраслей. Строительство длительный период времени наносило значительный ущерб экологии. И в определенный период времени появилось четкое понимание у руководства стран, что необходимы действия, которые предотвратят негативное воздействие. Целью исследования является формулирование рекомендаций по усилению внедрения «зеленой» повестки на рынке жилья с учетом адаптации зарубежного опыта. Для достижения цели оценена реализация «зеленой» повестки в России, основных инструментов ее финансирования, получивших распространение, а также определено, какой зарубежный опыт может быть использован нашей страной для повышения эффективности реализации данной повестки. В ходе исследования был проанализирован опыт Китая, поскольку усиление сотрудничества наших стран позволяет рассматривать направления взаимодействия на рынках жилья и в рамках финансирования операций на них. В Китае рынок жилья обеспечивает экономический рост страны, что особенно актуально и для России. Важным видится обеспечение сотрудничества России и Китая в сфере строительства жилья и привлечения инвестиций в эту отрасль для решения жилищной проблемы. Методологическую базу исследования составляют такие методы как анализ, сравнение, синтез, систематизация. В результате исследования автор предлагает рекомендации по повышению эффективности реализации «зеленой» повестки в России, а также учета элементов, внедренных в Китае в российском опыте финансирования операций на рынке жилья в условиях ESG-трансформации. Ключевым является распространение практики «зеленого» финансирования отрасли, расширение перечня «зеленых» финансовых инструментов для участников жилищного рынка. Это позволит в целом

¹ Ермилова Мария Игоревна — к.э.н., доцент, Российский экономический университет им. Г. В. Плеханова; e-mail: masha080487@mail.ru, ORCID: 0000-0001-9693-9984.

² Челухина Наталья Федоровна — д.э.н., доцент, Российский экономический университет им. Г. В. Плеханова; e-mail: tchelukhina.NF@rea.ru, ORCID: 0000-0002-0945-7408.

³ Статья подготовлена в рамках выполнения внутреннего гранта Российского экономического университета им. Г. В. Плеханова.

© Ермилова Мария Игоревна, 2025 

© Челухина Наталья Федоровна, 2025 

повысить эффективность российских девелоперов и будет способствовать достижению углеродной нейтральности.

Ключевые слова: рынок жилья, «зеленая» повестка, ESG-принципы, ESG-трансформация, устойчивое развитие, «зеленое» финансирование, доступное жилье.

Цитировать статью: Ермилова, М. И., & Челухина, Н. Ф. (2025). Реализация «зеленой» повестки на рынке жилья: российский и китайский опыт. *Вестник Московского университета. Серия 6. Экономика*, 60(3), 292–318. <https://doi.org/10.55959/MSU0130-0105-6-60-3-13>.

M. I. Ermilova

Plekhanov Russian University of Economics (Moscow, Russia)

N. F. Chelukhina

Plekhanov Russian University of Economics (Moscow, Russia)

JEL: R39

IMPLEMENTING THE «GREEN» AGENDA IN HOUSING MARKET: RUSSIAN AND CHINESE EXPERIENCE⁴

One of crucial issues at present is sustainable development of national economy and its industries. For a long time, construction has caused significant damage to the environment. At a certain period the leadership of countries clearly understand that actions are needed to prevent the negative impact. The purpose of the study is to formulate recommendations for strengthening the implementation of the «green» agenda in the housing market adapting foreign experience. To achieve this goal, the authors assess the implementation of «green» agenda in Russia, the main instruments for its financing that have become widespread, and determine what foreign experience can be used by our country to improve the implementation of this agenda. The study analyzes the experience of China, since strengthening cooperation between our countries allows us to consider the areas of interaction in the housing markets within the framework of financing transactions in them. In China, the housing market ensures country's economic growth which is especially important for Russia. Ensuring cooperation between Russia and China in the field of housing construction and attracting investment in this industry to solve the housing problem seems important. The study is based on such methods as analysis, comparison, synthesis, systematization. The author offers recommendations to increase the efficiency of implementing «green» agenda in Russia, introducing elements of China's experience in Russian financing transactions in the housing market in the context of ESG transformation. The dissemination of «green» financing of the industry will expand the list of «green» financial instruments for participants in the housing market. This will generally improve the efficiency of Russian developers and will contribute to achieving carbon neutrality.

⁴ The article was prepared within the framework of the internal grant of the Plekhanov Russian University of Economics.

Keywords: housing market, green agenda, ESG principles, ESG transformation, sustainable development, green financing, affordable housing.

To cite this document: Ermilova, E. I., & Chelukhina, N. F. (2025). Implementing the «green» agenda in housing market: Russian and Chinese experience. *Lomonosov Economics Journal*, 60(3), 292–318. <https://doi.org/10.55959/MSU0130-0105-6-60-3-13>

Введение

В настоящее время наблюдается достаточно явный тренд на внедрение принципов «зеленой» повестки в отрасли нашей страны. Причем в отдельных из них уже предпринято достаточно много действий по реализации повестки. В частности, в строительстве увеличивается доля экотехнологий, которые применяются при производстве недвижимости. В зарубежных странах это реализуется уже несколько десятилетий и имеется достаточно обширный положительный опыт.

Эмпирические исследования показывают, что в мире именно на строительную отрасль приходится практически 40% выбросов углекислого газа, в частности, в России этот показатель практически 10%. По данным СВИ порядка 30% от всего объема зеленого финансирования направляется именно в строительную сферу.

Имеется ряд документов, разработанных на уровне государства и направленных на достижение углеродной нейтральности до 2060 г. При этом строительная отрасль планирует достичь ее уже к 2050 г.

За последнее десятилетие было предпринято действия по тому, чтобы обеспечить реализацию ESG-принципов в отраслях. В строительстве по данным на 2024 г/ уже более 50% представителей отрасли использует «зеленые» технологии при производстве недвижимости.

В строительстве объем инвестиций в энергоэффективность недвижимости вырос на 28,5% за последние десять лет. Применение «зеленых» технологий для производства уже позволяет снижать углеродный след от использования различных строительных материалов.

С каждым годом экономика нашей страны и строительной отрасли сталкиваются с большим количеством вызовов, для которых необходимы новые инструменты и механизмы, позволяющие решать важные социально-экономические задачи страны, расширять возможности реализации «зеленой» повестки. Климатическая доктрина, утвержденная на уровне государства, призвана обеспечить недопущение реализации угроз национальной безопасности России. «Зеленые» стандарты строительства должны содействовать повышению экологичности жилья и способствовать расширению реализации ESG-принципов.

Важным является своевременно реагировать на экологические угрозы для получения наилучшего экономического и экологического эффекта. В связи с этим строительная отрасль как нельзя лучше отражает различ-

ные риски, которые возникают при реализации проектов, особенно в части строительства жилой недвижимости и решения такой актуальной проблемы, как обеспечения граждан доступным жильем. Причем в рамках реализации ESG-повестки доступное жилье — не равно бесплатной или дешевой недвижимости. Это про создание условий для комфортной и удобной жизни для населения при этом с выполнением ESG-принципов и снижением влияния ESG-рисков.

В настоящее время уже имеется достаточное число исследований, посвященных реализации ESG-принципов в отраслях. Однако не полностью проанализировано, каким образом можно внедрить различные инструменты и механизмы на рынке жилья в целях улучшения ситуации, как в строительной отрасли, так и для обеспечения возможностей по решению такой острой и актуальной проблемы как обеспечение граждан доступным комфортным жильем.

В рамках исследования анализируется, каким образом реализуются ESG-принципы на рынке жилья, как происходит ESG-трансформация, и какие инструменты могут быть использованы для решения социально-экономической задачи, связанной с обеспечением граждан жильем.

Целью настоящей статьи является формулирование предложений по усилению внедрения ESG-принципов на рынке жилья, которые могут стать драйверами его устойчивого развития и содействовать в создании условий для обеспечения населения доступным жильем.

Таким образом, это может содействовать снижению вероятности угрозы национальной безопасности России.

Анализ целей устойчивого развития применительно к рынку жилья

Устойчивое развитие подразумевает под собой реализацию определенных мер по обеспечению достижению целей по трем направлениям — это экологическому, экономическому и социальному. Данные цели были сформулированы ООН в сентябре 2015 г. и предполагаются к внедрению по всем отраслям экономик стран. Эти цели также являются актуальными и для рынка жилья. Причем в России «зеленая» повестка приобретает все большую значимость, и все большее число компаний вовлекается в ее реализацию и инвестирует средства (Чернышова, 2023). Помимо прочего, в том, чтобы компании придерживались ESG-принципов, заинтересован Банк России, который дает банкам распоряжения по учету того, насколько компания находится в рамках ESG-повестки, выполняет ее требования (Измайлова, 2022). И от этого во многом может зависеть возможность финансирования таких компаний банковскими учреждениями или отказ в таком финансировании.

Всего принято выделять 17 целей устойчивого развития (индустриализация, введение инноваций; устойчивость городов и населенных пун-

ктов; ответственное потребление и производство; партнерство в интересах устойчивого развития и др.) (Хангулыева, 2023).

Проанализируем, каким образом цели реализуются на рынке жилья, и какие есть проблемы, которые не позволяют более эффективно их достигать в целях развития, как самого рынка, так и обеспечения граждан доступным жильем.

В строительстве жилой недвижимости все больше используются современные экономичные энерготехнологии. Достаточно часто девелоперы стали акцентировать внимание именно на применении таких технологий, поскольку включились в ESG-повестку и некоторые из них уже готовят отчетность по стандартам ESG.

В настоящее время есть рейтинг, с помощью которого оценивается ESG-прозрачность компании. Рейтинг был подготовлен Рейтинговым агентством «Эксперт».

В данном рейтинге первые места занимают компании нефтегазового и металлургического секторов, однако все больше строительные компании также включаются в данный рейтинг. Представим выборку из компаний строительного сектора в рейтинге.

Таблица 1

Российские строительные компании в рейтинге ESG-прозрачности

Наименование компании	Е-рэнк	S-рэнк	G-рэнк
Группа ЛСР	39	77	20
Группа «Самолет»	57	63	52
ГК «А101»	71	61	82
Группа «Эталон»	113	73	45

Источник: составлено автором на основе рейтинга Эксперт РА по ESG-прозрачности российских компаний (<https://raexpert.ru/rankings/esg/2024/?ysclid=mbv17ki7v221905696>, 2024).

«Группа ЛСР» позднее присоединилась к повестке, но не менее успешно, что в настоящее время привело компанию к лидерству в рейтинге среди строительных компаний.

Анализ рейтинга показал, что из 100 вошедших в него компаний только три компании относятся к отрасли строительства. Есть отдельные данные, что постепенно и другие строительные компании планируют более тщательно подключиться к реализации у себя ESG-принципов.

С авторской точки зрения существенным является расширение внедрения ESG-принципов в деятельность более широкого перечня строительных компаний. Это особенно актуально с учетом того, насколько отрасль строительства важна для экономического развития страны и усиление внедрения ESG-повестки в деятельность компаний повысит качество

и экологичность недвижимости, и содействует достижению углеродной нейтральности в более короткие сроки.

Оценим, как другие цели устойчивого развития реализуются в строительной сфере.

Ответственное потребление и производство — это то, что как раз актуально для строительства и внедрение различных технологий как раз позволяет это реализовать. В данном случае большие успехи имеют именно те компании, которые уже вошли в рейтинг ESG-прозрачности.

Все в большем числе компаний руководящие должности занимают женщины и в строительных компаниях это тоже не исключение. Доступное профильное образование дает возможности освоить практическую любую профессию в настоящее время.

Строительная сфера во многих странах является драйвером развития экономики, и Россия не является исключением. Конечно, важно обеспечивать достижение показателей, которые обеспечивают экономический рост, и реализация ESG-принципов в этом может содействовать.

Что касается партнерства в целях устойчивого развития, то в настоящее время можно наблюдать как компании могут друг с другом взаимодействовать — основная компания и подрядная организация и вместе двигаться в рамках «зеленой» повестки, реализуя другие цели и принципы ESG.

В целом можно видеть, что постепенно компания строительного сектора включаются в «зеленую» повестку. Однако пока этого недостаточно, чтобы обеспечить комплексный результат. И именно те требования, которые предъявляются в «зеленой» повестке и в устойчивом развитии могут позволить обеспечить усиление экономического роста нашей страны.

Реализация ESG-принципов в девелопменте

Для того чтобы можно было предложить меры по усилению внедрения ESG-повестки на рынке жилья важно проанализировать, каким образом в настоящее время происходит реализация ESG-принципов на данном рынке.

В зарубежной практике это один из основных трендов за последнее десятилетие. В европейской практике существует несколько направлений, по которым делался акцент в свете реализации ESG-принципов.

В первую очередь, рассматривались возможности оптимизации затрат на первичные ресурсы и использование вторичного сырья. То есть цикл использования отдельных материалов и сырья увеличивался. Помимо этого, проводились исследования, как использование отдельных материалов и сырья может позволить снизить объем выбросов парниковых газов. Безусловно, применение энергоэффективных технологий стало уже практически трендом в зарубежной практике строительства жилья. И для того, чтобы оценить, насколько это эффективно производится сверка с требо-

ваниями Директивы об энергоэффективности зданий, которая действует в Европейском союзе.

В настоящее время строительная отрасль в России находится в процессе ESG-трансформации.

С авторской точки зрения ESG-трансформация на рынке жилья предполагает адаптацию в деятельность субъектов рынка ESG-принципов, то есть соблюдение правил по обеспечению:

- защиты окружающей среды;
- благоприятных социальных условий для участников рынка;
- надлежащего управления субъектами хозяйствования.

Российский девелопмент внедряет ESG-принципы (Захматов, 2022) в части социального, экологического и корпоративного управления. Здесь стоит отметить, что как такового стандарта использования ESG в отрасли нет, поэтому компании используют общую философию, но реализуют ее, исходя из того, как они видят внедрение инструментария в свою деятельность. При этом «зеленые» стандарты строительства уже существуют.

Важным является то, что в условиях ESG-трансформации рынка жилья его объекты, по мнению авторов, должны обладать следующими социальными свойствами:

- долговечность;
- прочность;
- износостойчивость;
- достаточность пространства для нормального, безопасного физического и физиологического существования;
- соответствие организации жилого пространства культурным, социальным потребностям для труда и отдыха, требованиям к экологичности;
- использование энергоэффективных технологий;
- низкие издержки производства;
- консервативность модели (классической) организации жилого пространства, позволяющая сохранить полезность жилья при смене поколений.

Существенным является то, что в процессы с реализацией ESG-повестки в отрасли включено огромное количество субъектов, от застройщиков, до жителей построенной недвижимости.

В настоящее время представляется возможным выделить несколько направлений развития девелопмента в условиях реализации ESG-повестки. Рассмотрим, какие результаты дают эти направления.

Итак, первое направление — это просветительская деятельность. Такая деятельность реализуется посредством проведения экоммероприятий не только для построенных объектов жилой недвижимости, но и для сотрудников компании-девелопера.

Причем каждый год количество мероприятий и компаний, которые проводят такие мероприятия, растет. Это не только те организации, ко-

торые входят в рейтинг ESG-прозрачности, но и иные представители отрасли. Например, достаточно активно в этом направлении работает компания A101, застраивающая Москву.

Принято выделять следующие мероприятия в рамках просветительной деятельности для устойчивого развития:

- профильные лекции;
- мастер-классы для граждан, включая детей;
- дни чистоты, субботники;
- экофестивали и др.

При проведении таких мероприятий выдвигаются темы, которые направлены на раскрытие ESG-повестки и устойчивое развитие. Можно выделить следующие из них:

- «вторая» жизнь вещей или ресайклинг;
- разделение мусора;
- здоровый и активный образ жизни;
- безбарьерная среда;
- иные темы в рамках «зеленой» повестки и устойчивого развития.

Причем компании, которые застраивают отдельные районы, могут организовывать такие мероприятия достаточно широкомасштабно. Это позволяет повышать социальную ответственность девелоперов и обеспечивать более качественную реализацию ESG-принципов.

Следующее направление — это получившая широкое распространение во всех отраслях, а также на уровне государства, цифровизация. В девелопменте она также получила распространение и активно внедряется во все направления деятельности. В основном здесь стоит выделить сокращение объемов использования бумаги в деятельности компаний, перевод в цифровой формат информации, расширение использования умных технологий не только в деятельности самого девелопера, но и в построенных объектах, рекуперация электроэнергии, позволяющая ее экономить до 75%. Указанные технологии позволяют повышать качество управления социальной ответственности, усиливать экологизацию деятельности.

Еще одно направление — это забота о здоровье, предполагающее повышение качества жизни и самочувствия населения. Особое внимание уделяется людям с ограниченными возможностями. Здесь необходимо выделить, что если в развитых зарубежных странах уже достаточно давно уделяется особое внимание этому вопросу, то в нашей стране это стало популяризироваться в большей мере в последнее десятилетие. Помимо этого, эпидемии также предопределили необходимость усиления работы и в этом направлении. И, например, девелоперы организовывали на территории своих жилищных комплексов пункты по вакцинации от COVID-19. Также отдельные компании могли расширять этот список, включая сюда возможность вакцинации домашних животных тоже на бесплатной основе. Важную часть составляет обеспечение возможностей по организации чистой питьевой воды на территории объектов жилой недвижимости.

Развертываются площади для парковой зоны, где население может отдохнуть, заняться спортом и это также обеспечивает условия для улучшения здоровья граждан.

И еще одно направление, которое распространилось не только среди крупных компаний, но и среди более мелких — это использование эко-материалов и экостроительство в целом.

Для соблюдения ESG-повестки все в большем количестве строительных проектов используются экоматериалы и экотехнологии, отслеживается снижение углеродного следа от деятельности компании.

Все чаще используют натуральную керамику из глины, экологичные кирпичи и иные материалы, которые могут максимально сохранить микроклимат. Также в настоящее время при подготовке планов строительства учитываются возможности по сохранению зеленых насаждений.

В целом эти направления широко распространяются в России в деятельности девелоперов. Однако пока нельзя говорить о том, что имеется достаточная вовлеченность в эти процессы. Достаточно часто это связано с необходимостью финансирования процессов и выстраиванием взаимодействия с другими субъектами рынка жилья. Различные инструменты финансирования должны быть как для девелоперов, так и для покупателей недвижимости, которые будут привлекательны для сторон и будут содействовать усилению реализации ESG-повестки и устойчивому развитию рынка жилья.

Источники финансирования рынка жилья с учетом ESG-трансформации

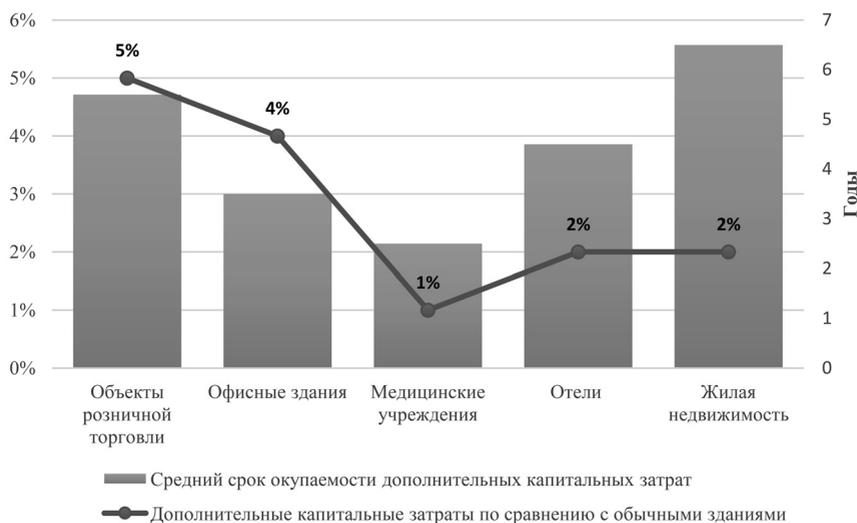
Имеется достаточно широкий перечень источников финансирования рынка жилья. Проводимые учеными исследования свидетельствуют о том, что к настоящему времени затраты на экологичное строительство стали практически соизмеримы с расходами по обычному строительству (Бенуж, Колчигин, 2012). При этом выгоды от использования «зеленых» технологий растут. В связи с этим это становится обоснованием для расширения вариантов финансирования «зеленого» строительства. Однако есть и противоположная точка зрения, которая говорит о том, что необходимы дальнейшие исследования в части оценки эффективности «зеленого» финансирования (Алексеева, , 2020).

Принятие решения о конкретном виде финансирования, безусловно, зависит от того, насколько быстро оно будет окупаться (Rajeev, Chakraborty, 2023)/

Анализируя имеющую практику можно сделать вывод, что «зеленые» строительные проекты в среднем окупаются за 5–7 лет. Однако «зеленые» проекты не имеют такой востребованности для инвесторов, как классические проекты строительства жилья.

Зачастую это связано с недостаточно быстрым развитием отечественных «зеленых» технологий и необходимостью закупки зарубежного оборудования. Причем здесь необходимо отметить, что согласно аналитическим данным отчета «Зеленое строительство на развивающихся рынках», подготовленным Группой Всемирного банка, такие проблемы есть не только у России, но и у большинства развивающихся стран.

В подтверждение этого, представим эмпирические данные по развивающимся странам по видам недвижимости, которые были подготовлены Группой Всемирного банка.



*Рис. 1. Дополнительные капитальные затраты зеленого строительства и средний срок их окупаемости на рынках развивающихся стран
Источник: (World Bank Group, 2023)*

На рис. 1 видно, что для «зеленого» строительства необходимы дополнительные затраты, т.е. источники, которые позволят расширить производство экожилища.

В настоящее время особенно актуальным является оценить роль каждого из источников финансирования в рамках ESG-трансформации в России, т.е. с учетом соблюдения принципов экологичности, социальной ответственности субъектов рынка и грамотного корпоративного управления. Тем более что более 50% строительных компаний уже используют «зеленые» технологии, остальные планируют расширение их применения. Видится большой потенциал в использовании таких технологий при строительстве как раз жилой недвижимости, где граждане все больше предъявляют требования к экологичности недвижимости.

С точки зрения авторов, качественное финансирование рынка жилья важно для:

- защиты населения и других добросовестных субъектов рынка от финансового мошенничества и спекулятивной активности продавцов, дестабилизирующих рынок;
- усиления контроля эффективности строительства (предоставление льгот по ипотечным кредитам только для проектов, прошедших конкурсный отбор и для компаний, приверженных принципам социальной ответственности бизнеса);
- усиления конкуренции между организациями в целях снижения затрат на строительство и роста финансовой полезности жилья для граждан;
- облегчения доступа на рынок не крупным организациям, у которых дефицит денежных ресурсов, путем выдачи им относительно недорогих кредитов как добросовестным субъектам при их государственной поддержке (использование механизма государственных гарантий);
- защиты от рисков надувания финансовых «пузырей» на жилищном рынке (недопущение преждевременного развития рефинансирования ипотечных кредитов, искусственного роста рейтинга недобросовестных организаций), а также формирование условий сбалансированного роста смежных отраслей, которые обеспечивают эти организации материалами и комплектующими.

Девелоперы могут получить достаточно много преференций со стороны государства при реализации «зеленых» проектов, включая дополнительное финансирование, льготное налогообложение.

Далее целесообразно проанализировать источники финансирования рынка жилья, его субъектов, а также оценить, какие из них наиболее эффективны в ESG-трансформации.

На рис. 2 представим основные источники финансирования строительства и покупки жилья субъектами рынка.

Разберем более подробно каждый источник финансирования, и как он реализуется в условиях ESG-трансформации. Начнем с тех источников, которые используют физические лица для закрытия своих потребностей в жилой недвижимости. Причем здесь могут преследовать как социальную цель в обеспечении себя местом проживания, так и инвестиционные цели для получения дополнительного дохода.

Одними из основных источников покупки или строительства собственными силами жилья для частных лиц являются кредиты, а именно, потребительское и ипотечное кредитование.

Достаточно часто население использует потребительское кредитование, что обусловлено некоторыми нюансами ипотечного кредитования. Хотя если граждане имеют право на участие в льготном ипотечном кредитовании, то они выбирают именно его.



Рис. 2. Источники финансирования строительства или покупки жилья в условиях ESG-трансформации

Источник: разработано автором.

Использование потребительского кредитования обычно обусловлено тем, что в России обязательным условием ипотечного кредитования является заключение договора страхования жизни, а при получении права собственности требуется страхование недвижимости. Причем отказаться от этих видов страхования достаточно проблематично. В случае отказа от страхования банк получает возможность повышения процентной ставки. Общая совокупность расходов предопределяет выбор отдельными гражданами потребительского, а не ипотечного кредитования.

Ипотечный кредит один из самых используемых для приобретения жилья в России. По данным Дом.рф уже практически до 90% жилья в строящейся недвижимости покупается за счет такого кредита. В настоящее время действует ряд льготных программ ипотечного кредитования, которые позволяют существенно снизить ставку. Следует отметить, что до 1 июля 2024 г. таких программ было значительно больше. Однако сейчас они закрыты, либо трансформированы в другие форматы.

По действующим программам ставки от 2% годовых (дальневосточная ипотека). Более распространены семейная и ИТ-ипотека, причем по обеим программам условия ужесточились с 1 июля и с 1 августа 2024 г. Покупка жилья в Москве и Санкт-Петербурге в рамках ИТ-ипотеки больше недоступна. Теперь можно рассчитывать только на другие регионы, включая Московскую и Ленинградскую области.

Новым на российском рынке жилья стала так называемая «зеленая» ипотека, которая как раз призвана усилить реализацию «зеленой» повестки. Здесь акцент делается на обеспечении энергоэффективного и экологичного строительства жилой недвижимости (Esposito, 2022).

В данном случае делается акцент на социально ответственные банковские продукты. В настоящее время Центральный банк Российской Федерации все больше двигается по пути вовлечения субъектов рынка в ответственное инвестирование и как раз внедрение «зеленой» ипотеки — это одно из направлений, с помощью которых это реализуется.

Распространить «зеленую» ипотеку предполагается за счет прикрепления к ней льгот, которые получают субъекты, которые участвуют в механизме. Реализация планируется Банком России совместно с основным субъектом на рынке ипотечного кредитования банком Дом.рф.

Основное обоснование привлекательности данного инструмента состоит в выгодности его для всех субъектов, участвующих в сделке.

Для банка:

- получение новых клиентов;
- выполнение рекомендаций Банка России.

Для клиента:

- выгодные условия кредитования;
- освобождение от имущественного налога;
- экологичное жилье.

Для девелопера:

- обеспечение спроса на его объекты;
- субсидирование ипотечного кредитования;
- возможность получения налоговых льгот от государства.

Важный момент, о котором стоит сказать, что в настоящее время «зеленая» ипотека распространяется на здания с определенным уровнем энергоэффективности. В данном случае можно говорить о категориях от А до Е в энергоэффективности. Причем если это А или В, то можно

получить освобождение от имущественного налога на период до трех лет. В Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 г. с прогнозом до 2035 г., постановлении Правительства РФ от 21.09.2021 № 1587, в постановлении Правительства РФ от 11.03.2023 № 373 особое внимание уделено обеспечению энергоэффективности зданий.

Энергоэффективность определяется следующими параметрами (ГОСТ Р 70346-2022):

- теплопроводность материалов;
- какая толщина стен;
- есть ли утеплители и каково качество прослойки.

Реализуется «зеленая» ипотека через «зеленые» облигации, которые представляют собой долговую ценную бумагу, выпускаемую для привлечения денежных средств в строительную сферу для возведения энергоэффективных зданий, либо для запуска энергоэффективного транспорта.

Следующий инструмент — это субсидирование.

Под субсидированием в рамках специальных программ предполагается финансирование со стороны государства (администрации субъектов и т.п.) в основном по государственным программам. Исходя из российской практики, гражданин (семья), включающийся в государственную программу, получает ипотечный кредит от банка по сниженной процентной ставке, а также может получить от государства дополнительные денежные средства в виде субсидии (например, для многодетной семьи эта сумма составляет до 450 тыс. руб.). Различным категориям граждан субсидии предоставляются в рамках Постановлений Правительства РФ, программы «Жилище».

Жилищная субсидия предоставляется гражданам, которые в установленном порядке признаются нуждающимися в жилье (военнослужащие, в том числе уволенные с военной службы, члены их семей и т.п.). Такие субсидии могут являться источниками, как финансирования покупки жилья, так и его строительства. Субсидия выдается из федерального бюджета.

Предоставление жилья очередникам — это давняя программа, которая обеспечивает возможности получения бесплатного жилья семьям, которые включены в список очередников (Жилищный кодекс РФ, ст. 57, 97.15).

Программа реновации (постановление Правительства Москвы от 01.08.2017 № 497-ПП «О программе реновации жилищного фонда в городе Москве») — это программа, позволяющая москвичам переселиться из ветхого и аварийного жилья в новое, построенное за счет государственных средств. При этом гражданин имеет право выбрать большее по квадратуре жилье, но для этого необходимо осуществить доплату, равную разности рыночных стоимостей положенной и желаемой квартир. Средства могут быть как из личных сбережений, так и из средств материнского капитала, жилищной субсидии, иных пособий и выплат.

К настоящему времени объемы такого жилья уже более 11 млн м². Причем за последние пять лет данные существенно не изменились. Несмотря на информацию Минстроя России, что в регионах делаются попытки расселения таких домов, квадратных метров не хватает. Важным является распространение программы реновации на другие регионы, помимо Москвы и это может оказать влияние на решение проблемы и содействовать обеспечению жильем граждан, которые проживают в ветхой или аварийной недвижимости.

Одной из форм финансирования, которая достаточно длительный период времени решала жилищный вопрос, являлось долевое финансирование, которое позволяет формировать фонд денежных средств, полученных от субъектов долевого строительства (из собственных средств или заемных средств покупателей жилья). С 1 июля 2017 г. в Федеральный закон № 214-ФЗ («Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ) с целью усилить защиту покупателей объектов недвижимости были внесены изменения, которые касались застройщика.

Данный закон требует наличия у девелоперов определенного объема уставного капитала, зависящего от площади застройки, уточнены отдельные условия для субъектов договора долевого участия. Важным является принятие решения компанией о формировании компенсационного фонда (с начала 2022 г. — «Фонд развития территорий») в объеме 1,2% от стоимости строительства, средства которого в случае банкротства или ликвидации застройщика будут направлены на выплаты приобретателям жилья. Однако максимальная квадратура, за которую можно получить компенсацию, это 120 м².

Например, на конец 2020 г. более 14 тыс. дольщиков получили компенсации на сумму 26,1 млрд руб. В 2022 г. предполагалось порядка 224 объектов с числом дольщиков 12 тыс. человек.

Введенные в действие эскроу-счета (работа с ними прописана в Федеральном законе № 214-ФЗ) защищают денежные средства покупателей жилья. С одной стороны, снижают финансовые риски покупателей при приобретении жилья (строительство не будет завершено, застройщик обанкротится), а с другой — сокращают финансовые возможности застройщиков, поскольку они могут получить перечисленные от всех участников долевого участия денежные средства только после того, как завершат строительство и передадут жилье владельцу. Перед компанией встает вопрос поиска денежных средств для того, чтобы осуществить застройку. Решением является его кредитование. Однако в данном случае необходимо учесть, что в российской практике банки предоставляют крупные кредиты юридическим лицам в основном под залог в виде земли под строительство. Отдельные застройщики взаимодействуют с государством для реализации национального проекта.

Для строительства объектов жилья используется проектное финансирование. Для крупных строительных проектов это кредитование более привлекательно, поскольку по факту за банковское обслуживание платит покупатель жилья. Эти действия государства снижают финансовые риски для покупателей при приобретении жилья, однако ведут к росту стоимости квадратного метра.

Помимо ранее указанных источников финансирования покупки жилья в российской практике имеется субсидирование от государства, реализуемое как переселение граждан из ветхого и аварийного жилья, а также при строительстве социального жилья и в рамках программ льготного кредитования.

Субсидирование может быть произведено опосредованно. Например, в виде субсидирования процентной ставки по ипотеке, которое повышает ее доступность и обеспечивает рост спроса на жилье. Ранее были раскрыты программы, где частично процентная ставка субсидируется государством. Также компании-продавцы жилья могут взять на себя обязательство частичного субсидирования банковской ипотечной ставки. Это позволяло установить ставки по ипотечному кредиту в 1% годовых.

Для лица, осуществляющего строительство собственными силами наиболее доступный и простой вариант финансирования — это за счет собственных средств. Ипотечное кредитование также может быть применено, но условия могут отличаться от стандартного ипотечного кредитования на покупку жилья. В настоящее время действуют льготные программы под такое строительство, поскольку население все больше обращает внимание именно на строительство своего дома. Помимо этого, нововведения позволяют самостоятельно выбирать компанию после получения кредита, а не подавать документы на кредит вместе с договором на осуществление строительства дома.

В целом на уровне нашего государства активно продвигается необходимость учета «зеленой» повестки в строительстве. Причем банки могут отказывать компаниям, которые не соблюдают ESG-принципы в своей деятельности. Для строительных компаний это крайне плохая перспектива, поскольку достаточно существенный объем средств, за счет которых осуществляется финансирование застройки как раз именно кредитные средства. Однако при этом как было раскрыто ранее, уже есть компании, которые включились в «зеленую» повестку, вошли в соответствующий рейтинг. Такие компании получили доступ к финансированию в виде льготного кредитования, либо кредитования со скидкой к процентной ставке, если выполняется условие строительства «зеленого» жилья.

В основном финансирование идет либо в виде «зеленого» финансирования (Семенова, 2020), либо как ESG-кредит для холдинга.

В рамках первого варианта банком производится достаточно глубокая оценка рисков проектов и техническая экспертиза, а второй вид предпо-

лагает, что как таковой глубокой технической экспертизы не потребуется. При этом в рамках ESG-кредита имеется ряд KPI, исходя из которых должны осуществляться выплаты по этому кредиту. Это может быть привязка к ESG-рейтингу, либо кредитная организация самостоятельно разрабатывает данные критерии. И как раз за счет того, что компании будут выполнять эти требования, может быть им предоставлена ставка ниже, чем по стандартному кредиту. Например, такой опыт уже имеется у АФК Системы, когда они разработали определенные критерии, которым должна соответствовать организация, чтобы получить ESG-кредит. К ним относится экологическая политика, т.е. политика в сфере охраны окружающей среды, управления экологическими рисками и воздействиями. Также было внедрено ESG due diligence в инвестиционный процесс, которое подразумевает следующее.

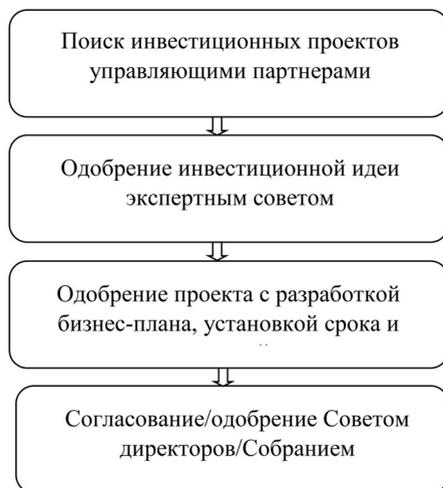


Рис. 3. Внедрение ESG due diligence в инвестиционный процесс АФК Системы⁵

Источник: составлено по (<https://sberuniversity.ru>, 2024).

В рамках данной концепции предполагается наличие таких элементов, как регламентирующих документов, систем менеджмента, фактов инцидентов, ESG-показателей. Причем реализация такого механизма дало еще дополнительные преимущества в виде повышения заинтересованности у зарубежных инвесторов, выпуск компанией МТС первого выпуска социальных биржевых облигаций на 4,5 млрд руб.

В целом опыт АФК Системы как холдинга, в который в том числе входит строительная компания Эталон Групп, является крайне важным

⁵ Финансирование с помощью ESG-инструментов. <https://sberuniversity.ru/ESG/course/financing/?removeAuth=yes>

и может быть использован и другими компаниями, либо во взаимодействии с холдингом.

Далее важным является распространение имеющихся практик в области реализации ESG-повестки среди других компаний, что может дать положительный мультипликативный эффект.

Рынок жилья является важной частью экономической системы, существенно влияет на развитие экономики страны. При отлаженной системе источников финансирования покупки или строительства может стать полноценным драйвером роста отечественной экономики наряду с зарубежными развитыми экономиками. В связи с этим особенно актуальным является рассмотрение опыта других стран, поскольку в части ESG-повестки имеются страны, которые достаточно активно ее продвигают и имеют в части «зеленого» строительства и его финансирования хорошие результаты. К таковым странам относится Китай, а ввиду усиления сотрудничества между Россией и Китаем анализ опыта страны-партнера может быть референтным для нашей страны и отдельные рекомендации могут быть внедрены в нашей стране.

«Зеленое» строительство и его финансирование в Китае

В Китае планируют достичь углеродной нейтральности к 2060 г. И все действия правительства, которые в настоящее время осуществляются, как раз направлены на то, чтобы реализовать эту задачу.

Первой страной, которая выпустила национальную зеленую таксономию еще 2015 г., стал Китай. В нее были включены проекты, под которые выпускались зеленые облигации. Однако к первой версии было много вопросов и критики, поскольку там содержались проекты по кредитованию чистого угля, поэтому таксономия дорабатывалась.

Проводимые исследования показали, что ESG крайне положительно влияет на бизнес, повышая его инвестиционную привлекательность, а также снижает систематический риск по акциям компаний. За 2022 г. по данным Группы компаний Eurasia Development общий объем рынка зеленого финансирования Китая превысил 20 трлн юаней и далее продолжил свой рост.

На уровне государства идет активная поддержка по «озеленению» проектов субъектов хозяйствования. Согласно информации Центра исследований энергетики и чистого воздуха (CREA), в 2023 г. «зеленые» проекты принесли порядка 11,4 трлн юаней (1,6 трлн долл.), что на 30% больше, чем в 2022 г. Масштабы «зеленого» финансирования растут (Никоноров и др., 2024; [Ranjan, Ghosh, 2021](#)).

Несмотря на то что Ассамблея Организации Объединенных Наций ставила задачи по достижению целей устойчивого развития для стран к 2030 г., азиатские страны по объективным причинам сдвигают эти сроки

и это более адекватные данные, поскольку требуется реализация широкого спектра мер.

В азиатских странах и в частности, в Китае распространен подход долгосрочного планирования, в отличие в европейских стран. Здесь идет четкая проработка каждого направления на не один десяток лет. Тем более уже имеется опыт стран Европы, которые не смогли выполнить те задачи, которые они ставили в рамках реализации ESG-повестки за оговоренный срок. Это еще более подтверждает рациональность азиатского подхода в данном вопросе.

В Китае 1 июня 2022 г. вступил в силу первый стандарт раскрытия ESG-информации, и страна была ориентирована на стимулирование организаций к подаче информации о выполнении показателей в рамках ESG

Постепенно вновь на китайском фондовом рынке появляются сертификаты на углеродные единицы, также планируется выдавать углеродные кредиты. Уже в настоящее время Китай стал обгонять развитые страны по темпам роста рынка возобновляемой энергетики, а также по другим направлениям в рамках «зеленой» повестки.

В настоящее время Китай активно сотрудничает с Россией в части развития отношений по проектному финансированию.

Помимо прочего, на рынке жилья достаточно успешно продвигается ESG-повестка. Так один из крупных девелоперов страны SandsChina уже вошел в 1% наиболее ориентированных на реализацию целей устойчивого развития компаний. В основном китайские строительные компании ориентированы на рост энергоэффективности домов за счет использования современных энергосберегающих технологий, тепловых источников. Например, это уже было применено не только в жилых помещениях, но и в коммерческой недвижимости, когда устанавливались системы горячей воды с поддержанием температуры на уровне 80 °С. Причем применяемые в строительстве «зеленые» технологии дают развитие не только самим девелоперам, а еще и тем компаниям, которые разрабатывают эти технологии.

В целом Китай является лидером среди стран по развитию возобновляемых источников энергии, которые как раз используются строительными компаниями.

По данным CREA ежегодно растут инвестиции в «зеленые» технологии. Так, в 2022 г. они составляли 0,5 трлн юаней, а в 2023 г. уже 0,6 трлн юаней.

В Китае уже реализуется четырнадцатый пятилетний план и как раз в нем акцентировано внимание именно на рынке жилья и на увеличении доли зданий, в которых применяются энергосберегающие технологии. Причем планируется построить не менее 80 млн кв. м подобных объектов недвижимости. В общем объеме строительства в Китае эта не столь существенное количество, при этом политика в увеличении таких «зеленых» объектов недвижимости активно продвигается на уровне государства.

С 2022 г. появились рекомендации по подготовке ESG-отчетности компаниями. Это связано еще и с тем, что китайские компании работают на мировом рынке и там высокие требования к реализации ESG-принципов. Так же как и в России, этот документ рекомендательного характера.

В настоящее время в Китае создаются условия по привлечению иностранных инвесторов для реализации «зеленых» строительных проектов. Уделяется внимание созданию «зеленых» материалов. Соответственно, такое строительство особенно важно для реализации «зеленого» и низкоуглеродного плана в стране. Увеличение доли «зеленых» объектов недвижимости связано с тем, что больше половины от всех выбросов в стране как раз от строительной отрасли. Решение этих вопросов позволит значительно продвинуться в реализации «зеленой» повестки в Китае.

В этих направлениях в Китае работают достаточно активно, и уже все быстрее набирает обороты, как «зеленое» строительство, так и производство «зеленых» материалов. Причем уже в 2020 г. Китай имел первенство в сертификации «Лидерство в энергетическом и экологическом проектировании» (LEED) для зданий (Цянь Чжоу, Yi Wi, 2022).

В 2024 г. было принято решение по новым правилам раскрытия информации, требующие, чтобы более 400 крупнейших китайских компаний публиковали отчёты об устойчивом развитии к 2026 г., включая строительные организации. Если учесть, что Китай лидер по выбросу углекислого газа в мире, то такие стандарты позволят снизить этот показатель.

На уровне государства делается акцент на необходимости «всестороннего укрепления строительства экологической цивилизации» и реализации новых концепций развития.

Доля Китая в мировом рынке «зеленого» строительства составляет порядка 17,2%.

С точки зрения финансирования эти проекты тоже имеют определенные преимущества. В Китае продвигаются следующие финансовые механизмы:

- «зеленые» облигации;
- «зеленые» фонды;
- «зеленые» кредиты, включая «зеленую» ипотеку.

Причем согласно исследованиям, наибольшую долю составляют «зеленые» кредиты и «зеленые» облигации. Уже в 2021 г. Китай обогнал США по объему климатических инвестиций за пределами Европы.

«Зеленое» финансирование предполагает финансирование проектов, которые направлены на улучшение окружающей среды, смягчение последствий изменений климата, более эффективное использование ресурсов. Причем в рамках него должны быть такие рыночно-ориентированные решения, которые позволят устранить разрыв между спросом и предложением для эффективной ESG-трансформации. По имеющимся прогно-

зам в 2025 году объем баланс «зелёного» финансирования в Китае будет более 1,5 трлн юаней, что в перерасчете в 206 млрд долл. США. При этом покрытие «зелёного» страхования будет расширено. Это свидетельствует успешность внедрения ESG-практики.

В настоящее время рынок «зеленых» облигаций страны является вторым после американского. Существенным является то, что продвижение «зеленого» финансирования было отражено в государственном документе «Комплексном плане реформ для содействия экологическому прогрессу». Далее в пятилетнем плане до 2025 г. указывается на ускорение процедуры развития «зеленой» трансформации. Начиная с 2016 г., достаточно четко регламентируются различные направления «зеленого» финансирования. Важно вехой была разработка в 2017 г. Методических рекомендаций по поддержке развития «зеленых» облигаций, что особенно актуально для рынка жилья (Yi Wu, 2022).

Помимо всего, в Китае есть пилотные регионы, где масштабируется «зеленое» финансирование строительной отрасли. В частности, это Хучжоу, а также идет расширение на район Большого залива и дельта реки Янцзы.

В Китае распространена выдача «зеленых» кредитов. И если по обычным кредитам ставка примерно 4% годовых, то по «зеленому» кредитованию ставка снижается до 1,75% годовых.

Китай активно продвигает регулирование «зеленых» облигаций, таксономию и привлечение средств инвесторов в «зеленое» финансирование и «зеленые» проекты. В частности, упор делается на «зеленые» строительные проекты. Для этого у зарубежных инвесторов появился неограниченный доступ к китайскому рынку «зеленых» облигаций уже с 2020 г.

В 2021 г. Bank of China запустил «зеленую» ипотеку для владельцев «зеленых сертификатов для покупки ими жилья. Согласно данному механизму банк предоставлял вознаграждение для покупателей, имеющих «зеленые» сертификаты. В Китае **был** разработан финансовый механизм стимулирования спроса на «зеленые» инвестиции. Комиссия по регулированию банковской деятельности страны несет ответственность за контроль за банковскими операциями, связанными с «зеленым» кредитованием, а также за управление экологическими и социальными рискам, что делает этот вид кредитования еще более привлекательным и реализует цели государства.

Анализируя статистические данные, можно делать выводы, что объемы «зеленого» финансирования растут. В 2022 г. объем зелёного кредитования в юанях и иностранной валюте увеличился на 38,5% по сравнению с прошлым годом. По итогам девяти месяцев 2023 г. объем рынка зеленых кредитов увеличился на 36,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. По состоянию на конец 2023 г. объем остатков по зеленым кредитам, выданным в национальной и иностранной валюте, вы-

рос на 36,5% в годовом исчислении. И прогнозные показатели указывают на четкий тренд к росту показателей в последующие периоды.

В целом правительство Китая предпринимает много действий по распространению «зеленой» повестки. В строительстве все больше внедряются «зеленые» технологии. На рынке жилья используются «зеленые» инструменты финансирования строительства и покупки жилья. Опыт Китая уже многогранен и может быть крайне полезен для других экономик, в частности, для России как одного из стратегических партнеров. Особенно с учетом того, что Китай заинтересован в привлечении иностранных инвестиций, вывод на свою биржу финансовых инструментов других стран.

Перспективы развития «зеленой» повестки в строительстве жилья в России с учетом китайского опыта

Как показали результаты исследования, в Китае достаточно активно продвигают ESG-повестку, особенно в строительной отрасли, ввиду того, что именно эта отрасль предполагает существенные выбросы углекислого газа.

Необходимо выделить несколько направлений, которые актуальны для России в целях развития «зеленой» повестки:

- развитие нормативной правовой базы. Уже был разработан ряд стандартов, но все аспекты, особенно, касающиеся финансирования, достаточно проработаны. В этом отношении в Китае имеется практика проработки направлений, которые регулируют «зеленое» финансирование, «зеленые облигации и «зеленые» кредиты;
- разработка дорожной карты развития ESG в строительной сфере, включая вопросы финансирования и его инструментов;
- формирование эффективно функционирующего рынка «зеленых» облигаций. Можно использовать опыт Китая как одного из лидеров в этом направлении. У нас этот рынок находится в стадии формирования и финансируется небольшое число «зеленых» проектов. В основном связанных с экологичным транспортом, в целом улучшением «экологии». В настоящее время имеется незначительный опыт выпуска «зеленых» облигаций строительными компаниями. Здесь надо действовать в рамках дорожной карты и отработанной нормативной правовой базы;
- целесообразно создание отдельного финансового института, который будет заниматься финансированием «зеленых» проектов, разработкой и реализацией дорожной карты;
- государственная поддержка развития и финансирования «зеленых» проектов. Может быть реализована через налоговые льготы, субсидии, преференции, государственных гарантий. Опыт Китая показал, что всесторонняя практика государственной поддержки

продвижения «зеленой» повестки позволил обеспечить постоянный рост количества таких проектов и двигаться в сторону достижения цели в углеродной нейтральности к 2060 г.;

- развитие «зеленой» ипотеки и формирование четких стандартов ее реализации. В Китае это достаточно распространенный инструмент, как и в других странах. В России на уровне государственных структур было заявлено о том, что необходимо ее стандартизировать, но в настоящее время больше внимание уделяется именно стандартам к «зеленому» жилью. В Китае практика имеется, причем она предполагала использование «зеленых сертификатов».

Заключение

В настоящее время в России активно реализуется «зеленая» повестка. Несмотря на кризисы и санкции, на уровне государства предпринимаются меры по тому, чтобы достичь углеродной нейтральности. Строительная сфера долгие годы несла значительный урон окружающей среде и сейчас к ней предъявляются серьезные требования к снижению негативного воздействия на окружающую среду. Это может еще в большей мере способствовать тому, чтобы отрасль стала драйвером экономики, а рынок жилья обеспечил возможности по обеспечению граждан доступным и комфортным жильем.

Длительный период времени считалось, что «зеленые» технологии дорогие и для покупателя это может привести к росту стоимости объектов недвижимости. Однако в долгосрочной перспективе использование «зеленых» технологий должно обеспечить снижение стоимости эксплуатации и ремонтных работ, как отмечают субъекты рынка, включая Дом.рф, Компанию Керти др. Это положительный тренд, поскольку ранее при использовании стандартных строительных технологий можно было получить относительно дешевое жилье на первоначальном этапе. Однако далее необходимо было вкладывать в такую недвижимость существенный объем денежных средств.

На российском рынке уже есть лидеры среди строительных компаний, которые действуют в рамках «зеленой» повестки, входят в соответствующие рейтинги и распространяют свою практику. Однако в общем числе организаций, входящих в ESG-рейтинг прозрачности таких компаний совсем мало.

В рамках ESG-трансформации таких строительных компаний должно стать больше и этому способствует новый подход к финансированию, когда кредитные учреждения предъявляют требования по реализации организациями ESG-принципов или в противном случае они могут не получить финансирование. Ведется работа по распространению «зеленых» облигаций», улучшению процедуры их выпуска. Те инструменты финан-

сирования, которые уже используются на жилищном рынке, должны отвечать «зеленой» повестке.

Анализируя опыт Китая, можно видеть усиленную работу по распространению «зеленых» принципов на рынке жилья. Это развертывание широкого перечня «зеленых» финансовых механизмов, внедрение «зеленых» технологий, продвижение таксономии, а также привлечение средств иностранных инвесторов.

Что касается России, здесь стоило обратить внимание на усиление взаимодействия с Китаем на рынке жилья, вовлечение зарубежных инвесторов в «зеленые» проекты по опыту страны-партнера, более широкое развернутое использование «зеленых» финансовых механизмов, а также обеспечение их государственного регулирования и обеспечение соответствующей нормативной правовой базой.

Конечно, важным в настоящее время является использование опыта Китая в части «зеленого» финансирования, а именно распространение «зеленой» ипотеки и разработка ее стандартов, включение возможностей расширения практики внедрения «зеленых» сертификатов. Также существенно разработать дорожную карту внедрения инструментов «зеленого» финансирования в практику строительных компаний, доработки нормативной правовой базы, регулирующей эти вопросы. Видится необходимость формирования пошагового плана внедрения государственной поддержки (в виде налоговых льгот, субсидирования, преференций для компаний), обеспечивающей усиление внедрения ESG-принципов на рынке жилья, которые могут стать драйверами его устойчивого развития и содействовать в создании условий для обеспечения населения доступным жильем.

Совместные «зеленые» строительные проекты между Россией и Китаем могут дать дополнительный импульс к ESG-трансформации рынка жилья, и содействовать не только решению экономических, но и социальных вопросов.

Список литературы

Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038

Постановление Правительства РФ от 21.09.2021 № 1587 (ред. от 30.12.2023) «Об утверждении критериев проектов устойчивого (в том числе зеленого) развития в Российской Федерации и требований к системе верификации инструментов финансирования устойчивого развития в Российской Федерации». https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_396203.

Постановление Правительства РФ от 11.03.2023 № 373 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 21 сентября 2021 г.

№ 1587». <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202303140005?ysclid=mbv3lbbk7a154615734>

Распоряжение Правительства РФ от 31.10.2022 № 3268-р (ред. от 21.10.2024) «Об утверждении Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года». https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_430333/f62ee45faefd8e2a11d6d88941ac66824f848bc2

Постановление Правительства Москвы от 01.08.2017 № 497-ПП «О программе реновации жилищного фонда в городе Москве». <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/49507864>

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.02.2025). https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057

ГОСТ Р 70346-2022 от 9 сентября 2022 г. № 900-ст. «Зеленые» стандарты. Здания многоквартирные жилые «зеленые». Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации. <https://base.garant.ru/405399515/?ysclid=mbv48hr6ax57322188>

Захматов, Д. Ю. (2022). Экономическая эффективность девелоперских проектов по строительству жилой недвижимости и ESG факторы. *ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия*, 19 (8), 40–47.

Измайлова, М. А. (2022). Реализация ESG-стратегий российских компаний в условиях санкционных ограничений. *МИР (Модернизация. Инновации. Развитие)*, 2, 23–29. <https://doi.org/10.18184/2079-4665.2022.13.2.185-201>

Никоноров, С. М., Папенков, К. В., & Цзя, И. (2024). Стратегическое развитие «зеленого» финансирования в Китае. *Стратегирование: теория и практика*, 4 (2), 149–160. <http://doi.org/10.21603/2782-2435-2024-4-2-149-160>

Ranjan, A., & Ghosh, S. (2021). Green Finance in India Scope and Challenges. *RBIBulletin*, 01. Retrieved September, 11, 2024, from https://www.researchgate.net/publication/352030007_Green_Finance_in_India_Scope_and_Challenges

Семенова, Н. Н. (2020). «Зеленое» финансирование в России: современное состояние и перспективы развития. *Финансы: теория и практика*, 6 (1), 53. <http://doi.org/10.26794/2587-5671-2020-24-2-39-49>

Хангульева, О. В. (2023). Концепция зеленой экономики. *Символ науки*, 2, 87–92.

Чернышова, М. В. (2023). Принципы реализации ESG-инвестиций в современных условиях. *Научные труды ВЭО России*, 6 (244), 403–430. <http://doi.org/10.38197/2072-2060-2023-244-6-403-430>

Esposito, L., Mastromatteo, G., Andrea, M., & Brambilla, P. C. (2022). Green mortgages, EU taxonomy and environment risk weighted assets: A key link for the transition. *Sustainability*, 14 (3), 1633. <http://doi.org/10.3390/su14031633>

Rajeev, M., & Chakraborty, O. (2023). Green Finance for a Greener Economy. *The Palgrave Handbook of Socio-ecological Resilience in the Face of Climate Change*. 553–576. http://doi.org/10.1007/978-981-99-2206-2_32

The International Finance Corporation (World Bank Group) (2023). Building green sustainable construction in emerging markets. <https://www.ifc.org/content/dam/ifc/doc/2023/building-green-sustainable-construction-in-emerging-markets.pdf>

Wu, Y. (2022). China's Green Finance Market: Policies, Incentives, Investment Opportunities. Retrieved September, 11, 2024, from <https://www.china-briefing.com/news/chinas-green-finance-market-policies-incentives-investment-opportunities>.

Zhou, Q., & Wu, Y. (2022). China's Green Building Materials Sector: Policies and Investment Opportunities, Retrieved September, 15, 2024, from <https://www.china->

briefing.com/news/chinas-green-building-materials-sector-policies-and-investment-opportunities

ДОМ.РФ: В России просубсидируют проекты «зеленого» жилья. Дата обращения: 09.09.2024, <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/dom-rf-v-rossii-prosubsidiruyut-proekty-zelenogo-zhilya>

ESG-прозрачность российских компаний: равнение на экспортеров. Дата обращения 11.09.2024, https://raexpert.ru/researches/sus_dev/esg_transparency_2021/?ysclid=lxqto7m3zx11041464.

Обзор перспектив зеленого строительства в России. Дата обращения 15.09.2024, <https://assets.kept.ru/upload/pdf/2024/04/ru-green-construction-overview.pdf>

Финансирование с помощью ESG-инструментов. Дата обращения 15.09.2024, <https://sberuniversity.ru/ESG/course/financing/?removeAuth=yes>

References

Federal Law of 30.12.2004 No. 214-FZ “On Participation in Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate Objects and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation”.https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038

RF Government Resolution of 21.09.2021 No. 1587 (as amended on 30.12.2023) “On Approval of the Criteria for Sustainable (Including Green) Development Projects in the Russian Federation and the Requirements for the Verification System of Sustainable Development Financing Instruments in the Russian Federation”. https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_396203

Resolution of the Government of the Russian Federation of 11.03.2023 No. 373 “On Amendments to the Resolution of the Government of the Russian Federation of September 21, 2021 No. 1587”. <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202303140005?ysclid=mbv3lbbk7a154615734>

Order of the Government of the Russian Federation of 31.10.2022 No. 3268-r (as amended on 21.10.2024) “On Approval of the Strategy for the Development of the Construction Industry and Housing and Public Utilities of the Russian Federation for the Period up to 2030 with a Forecast up to 2035”. https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_430333/f62ee45faefd8e2a11d6d88941ac66824f848bc2

Resolution of the Government of Moscow dated 01.08.2017 No. 497-PP “On the program of renovation of the housing stock in the city of Moscow”. <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/49507864>

Housing Code of the Russian Federation of 29.12.2004 No. 188-FZ (as amended on 03.02.2025), from https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057

GOST R 70346-2022 of September 9, 2022 No. 900-st. “Green” standards. “Green” multi-apartment residential buildings. Assessment methodology and criteria for design, construction and operation. <https://base.garant.ru/405399515/?ysclid=mbv48hr6ax57322188>

Zakhmatov, D. Yu. (2022). Economic efficiency of development projects for the construction of residential real estate and ESG factors. *FES: Finance. Economy. Strategy*, 19 (8), 40–47.

Izmailova, M. A. (2022). Implementation of ESG strategies of Russian companies under sanctions restrictions. *MIR (Modernization. Innovation. Development)*, 2, 2329. <https://doi.org/10.18184/2079-4665.2022.13.2.185-201>

Nikonorov, S. M., Papenov, K. V., & Jia, Y. (2024) Strategic Development of Green Finance in China. *Strategizing: Theory and Practice*, 4(2), 149–160. <http://doi.org/10.21603/2782-2435-2024-4-2-149-160>

Semenova, N. N. (2020)/ Green financing in Russia: current state and development prospects. *Finance: Theory and Practice*, 6(1), 53. <http://doi.org/10.26794/2587-5671-2020-24-2-39-49>

Khangulyeva, O. V. (2023). The concept of green economy. *Symbol of science*. 2, 87–92.

Chernyshova, M. V. (2023). Principles of implementation of ESG investments in modern conditions. *Scientific works of the VEO of Russia*, 6 (244), 403–430. <http://doi.org/10.38197/2072-2060-2023-244-6-403-430>

DOM.RF: Russia to subsidize green housing projects. Retrieved September, 9, 2024, from <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/dom-rf-v-rossii-prosubsidiruyut-proekty-zelenogo-zhilya>

ESG transparency of Russian companies: following the example of exporters. Retrieved September, 11, 2024, from https://raexpert.ru/researches/sus_dev/esg_transparency_2021/?ysclid=lxqto7m3zx11041464

Review of green construction prospects in Russia. Retrieved September, 15, 2024, from <https://assets.kept.ru/upload/pdf/2024/04/ru-green-construction-overview.pdf>

Financing using ESG instruments. Retrieved September, 15, 2024, from <https://sberuniversity.ru/ESG/course/financing/?removeAuth=yes>