

Нормотворчество экостроительства в России



Карина Чичканова /
Karina Chichkanova

Прошедший год был отмечен значительным количеством событий в «зеленом» строительстве в России. Не менее активно развивалось и законодательство в этой сфере как на федеральном, так и на региональном уровнях. Можно без преувеличения сказать, что 2009–2010 годы стали поистине прорывом для российского нормотворчества в этой сфере.

Законодательство РФ в сфере «зеленого» строительства

Можно отметить последние ключевые шаги по реформированию российского законодательства в направлении развития «зеленого» строительства. Так, был принят Федеральный закон № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (далее – Закон об энергоэффективности) и позже внесены изменения в отдельные законодательные акты.

Законом об энергоэффективности и принятыми в его развитие подзаконными актами предусмотрены следующие меры по стимулированию энергосбережения и повышению энергетической эффективности зданий, строений и сооружений:

- согласно статье 11 Закона об энергоэффективности все здания, строения и сооружения (за исключением объектов культурного наследия, культа, временных построек, объектов ИЖС, дачных и садовых домов, строений и сооружений вспомогательного использования; отдельно стоящих зданий площадью менее 50 кв. м и иных объектов, определенных Правительством

2009–2010 годы были отмечены активным развитием российского законодательства в сфере «зеленого» строительства. Несмотря на это, принятые в этой сфере ключевые нормативно-правовые акты носят рамочный характер и требуют дальнейшего развития в подзаконных актах.

Карина Чичканова, партнер, руководитель практики по недвижимости и ГЧП международной юридической компании Salans
Ксения Брук, юрист международной юридической компании Salans

РФ) должны соответствовать требованиям энергетической эффективности, устанавливаемым уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (Минрегионом). Однако на сегодняшний день такие требования Минрегионом не установлены. Ожидается, что они будут приняты в трехмесячный срок с даты утверждения Правительством РФ правил установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений, то есть до конца апреля 2011 года;

- установление обязанности застройщиков, а также собственников зданий, строений, сооружений и собственников помещений в многоквартирных домах по их оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов;

- дополнение состава разделов проектной документации объектов капитального строительства положениями по обеспечению соблюдения установленных требований энергетической эффективности и оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета;

- государственная поддержка в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности;

- установление административной ответственности за несоблюдение требований законодательства об энергосбе-

режении и о повышении энергетической эффективности. Среди прочего введенная в Кодекс РФ об административных правонарушениях статья 9.16 предусматривает наложение на юридических лиц административного штрафа в размере до 600 тыс. рублей за несоблюдение при проектировании, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте зданий, строений, сооружений требований энергетической эффективности и их оснащенности приборами учета.

В целом Закон об энергоэффективности носит скорее рамочный характер и требует принятия большого количества нормативно-правовых актов в его развитие. Вместе с тем, насколько нам известно, установленные Законом конкретные требования в сфере стимулирования энергосбережения и энергоэффективности, по мнению девелоперов, не вызывают каких-либо сложностей в их реализации в том числе потому, что нормы Закона являются близкими к аналогичным нормам европейского законодательства.

«Зеленые» стандарты по-русски

2010 год был отмечен не только сертификацией первых зданий в России по международным «зеленым» стандартам LEED и BREEAM, но и созданием первой россий-

ской системы добровольной сертификации объектов недвижимости «Зеленые стандарты». Критерии системы сгруппированы по 13 разделам, содержащим требования к объектам недвижимости, выполнение которых позволяет пройти процедуру добровольной экологической сертификации. Объекты недвижимости оцениваются среди прочего по следующим критериям: предотвращение загрязнения, наличие инфраструктуры, сохранение или восстановление среды обитания, уменьшение светового загрязнения, регулирование ливневых стоков и рациональное водопользование, энергосбережение, вторичное использование отходов.

Система сертификации «Зеленые стандарты» была разработана на основе иностранного опыта – большая часть критериев аналогична требованиям существующих западных стандартов, стандарта LEED (США) и стандарта GBI (США и Канада). Из-за этого рассматриваемая система содержит требования и критерии, пока не полностью адаптированные к российской реальности: например, такие квалификационные критерии, как использование для строительства материалов, добываемых, перерабатываемых и производимых в данном регионе; использование энергии солнца и ветра и т. д. Это является допол-

Принятие Закона об энергоэффективности	23 ноября 2009 года
Утверждение Распоряжением Правительства РФ № 1830-р плана мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в Российской Федерации	1 декабря 2009 года
Утверждение Минприроды РФ критериев системы добровольной экологической сертификации объектов недвижимости	20 декабря 2009 года
Регистрация Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии Системы добровольной сертификации объектов недвижимости «Зеленые стандарты»	18 февраля 2010 года
Внесение изменений в Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию в части включения обязательных требований по энергоэффективности в состав проектной документации (Постановление Правительства РФ № 235)	13 апреля 2010 года
Утверждение Минрегионом примерной формы перечня мероприятий для многоквартирного дома (группы многоквартирных домов) как в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, так и в отношении помещений в многоквартирном доме, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов (Приказ № 394)	2 сентября 2010 года
Утверждение Правительством РФ Правил установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений и требований к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов (Постановление № 18)	25 января 2011 года

нительным фактором, сдерживающим массовую сертификацию зданий в соответствии с «зелеными» стандартами, наряду с дополнительными временными и финансовыми затратами инвесторов в этой связи.

По данным СМИ, сейчас также разрабатывается первый ГОСТ – национальный стандарт «Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости», а также олимпийские экологические стандарты, которые будут использоваться в ходе строительства олимпийских объектов в Сочи. Очевидно, что для роста числа зданий и сооружений, сертифицированных по западным либо российским стандартам, необходима адаптация таких стандартов в соответствии с требованиями российской действительности.

Меры государственного стимулирования «зеленого» строительства

Действующее законодательство предусматривает следующие стимулирующие меры в сфере «зеленого» строительства:

- возможность получения инвестиционного налогового кредита организацией, осуществляющей инвестицию в создание объектов, имеющих наивысший класс энергетической эффективности, в том числе многоквартирных домов, и/или относящихся к возобновляемым источникам энергии, и (или) относящихся к объектам по производству тепловой энергии, электрической энергии, имеющим коэффициент полезного действия более чем 57%, и (или) иных объектов, технологий, имеющих высокую энергетическую эффективность (статья 67 Налогового кодекса РФ);
- возможность применения к норме амортизации специального коэффициента (не выше 2) в отношении амортизируемых основных средств, относящихся к объектам, имеющим высокую энергетическую эффективность, или к объектам, имеющим высокий класс энергетической эффективности (статья 259.3 Налогового кодекса РФ). Это позволяет инвесторам за счет снижения налоговой нагрузки в краткосрочной перспективе быстрее сформировать фонды для обновления ранее приобретенных основных производственных фондов;
- возможность предоставления из федерального бюджета субсидий для компенсации стоимости технологического присоединения генерирующих объектов с установленной генерирующей мощностью не более 25 МВт, функционирующих на основе использования возобновляемых источников энергии (Постановление Правительства РФ № 850 от 20 октября 2010 года). Размер субсидий устанавливается индивидуально в каждом конкретном случае.

Ожидается, что иные конкретные финансовые, налоговые или организационные меры государственной поддержки будут установлены в соответствующих нормативно-правовых актах. Так, в настоящее время в Государственной Думе РФ рассматривается законопроект № 448864-5, предусматривающий освобождение от

уплаты налога на имущество в отношении вновь вводимых объектов, имеющих высокую энергетическую эффективность или высокий класс энергетической эффективности, в течение трех лет со дня их постановки на учет. На сегодняшний день ставки налога на имущество организаций устанавливаются субъектами РФ и не могут превышать 2,2% от среднегодовой стоимости налогооблагаемого имущества.

Западный опыт стимулирования «зеленого» строительства

В разработке национальных мер по созданию привлекательных условий для развития экологичного строительства может оказаться полезным западный опыт стимулирования инвесторов и девелоперов. В Европе и США широко используются меры налогового стимулирования (аналогично описанному выше), а также иные меры нефинансового характера. Например, следующие организационные направления поддержки «зеленых» проектов могут быть также использованы и в России:

- ускоренная/упрощенная процедура согласования документации по проектированию и строительству «зеленых» зданий (например, сокращенные сроки выдачи разрешений на строительство, ввода объектов в эксплуатацию, проведения государственной экспертизы и т. д.);
- возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в упрощенном порядке или в больших пределах по сравнению с обычными «незелеными» зданиями (например, отклонение в части параметров высотности или этажности объекта капитального строительства) по аналогии с используемым в США так называемым density bonus – преимуществом по коэффициенту плотности застройки/использования площадей;
- возможность получения прав пользования земельными участками на льготных условиях (например, без проведения торгов);
- упрощенный порядок сертификации и подтверждения соответствия оборудования и материалов, используемых при строительстве «зеленых» объектов;
- иные формы и направления поддержки, не требующие дополнительного расходования бюджетных средств.

Заключение

Активное развитие законодательства в сфере «зеленого» строительства в России в последние годы является, несомненно, положительной тенденцией. При этом действующее законодательство содержит пока ограниченный перечень мер стимулирования девелоперов в сфере строительства «зеленых» объектов. Надо отметить, что не потенциальный рост экологического правосознания российских девелоперов, а именно принятие адекватных мер финансовой и организационной поддержки девелоперов может стать стимулом для широкого распространения «зеленого» строительства в России. © IRIE

CRE Commercial Real Estate ST. PETERSBURG AWARDS

УВЕРЕННЫЙ ШАГ В БУДУЩЕЕ

Июнь 2011, Сочи

Издательский дом Импресс Медиа представляет
8-ю САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКУЮ ПРЕМИЮ
 в области коммерческой недвижимости

ЗАКАЖИ СВОЙ БИЛЕТ!
 (495) 926-73-40, www.cre-awards.ru

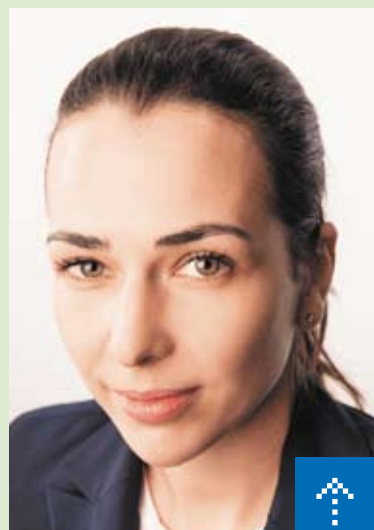
Генеральный партнер



Creation of Regulatory Standards for Ecological Construction in Russia

❖ The years 2009-2010 have been noted for active development of Russian legislation in the sphere of "green" building. This notwithstanding, the key regulatory legal acts accepted in this sphere have merely a framework character and require further elaboration through subordinate by-laws.

Karina Chichkanova, partner and head of real estate and PPP practice at Salans International Law Firm
Kseniya Bruk, attorney at Salans International Law Firm



Kseniya Bruk /
Ксения Брук

The legislation of the Russian Federation in the sphere of "green" construction

It is possible to note that the last key steps in reforming Russian legislation in the direction of "green" development have been taken. One of these was the Federal law No. 261-FZ "On energy savings and on increase of energy efficiency and on amendments to certain acts of the Russian Federation" (further referred to as the "Law on Energy Efficiency"), and later changes to various acts were also made.

The Law on Energy Efficiency and subordinate by-laws, adopted for its development, provide the following measures for the stimulation of energy savings and for higher energy efficiency of buildings, structures and constructions:

- according to article 11 of the Law on Energy Efficiency, all buildings, structures and constructions (except for cultural heritage objects, places of worship, temporary constructions, objects of individual housing construction, country and garden houses, structures and auxiliary premises; free-standing buildings with areas of less than 50 sqm and other objects defined by the Government of the Russian Federation) should correspond to the requirements of the energy efficiency established by the official federal enforcement authority (Minregion). However, as of today, such requirements have not been established by Minregion.

We expect that they will be accepted within three months from the date of approval by the Government of the Russian Federation of rules for the establishment of requirements to the energy efficiency of buildings, structures, constructions, i.e. by the end of April 2011;

- establishment of obligations for builders, and also proprietors of buildings, structures, constructions and proprietors of premises in apartment buildings and equipping these with devices registering the use of energy resources;
- adding to the sections of the design documentation of capital construction objects the requirements regarding the observance of the established requirements of energy efficiency and equipping of buildings, structures and constructions with registering devices and meters;
- state support in the energy saving sphere and in energy efficiency increases;
- establishment of administrative responsibility for non-observance of legislative requirements concerning energy saving and increased energy efficiency. Among other things, article 9.16, entered into the Russian Code of administrative offences, provides for imposing administrative penalties on legal entities for non-observance during the design, building, reconstruction, major repairs of buildings, structures and constructions of the respective requirements to energy efficiency and equipping

these with registration devices of up to 600,000 rubles.

In general, the Law on Energy Efficiency has rather a framework character and requires the passage of a considerable quantity of regulatory legal acts for its development. At the same time, as far as we know, the concrete requirements established by the Law in the sphere of stimulation of energy savings and energy efficiency, according to developers, will not create any problems in their realization, as these new provisions of the Law are close to similar provisions found in European legislation.

"Green" standards – Russian style

The year 2010 did not only see the certification of the first buildings in Russia under international "green" standards of LEED and BREEAM, but also the creation of the first Russian system of voluntary certification of the real estate objects – the "Green Standards". The criteria of this system are grouped into 13 sections, containing the requirements to real estate property performance which will allow the building to undergo a voluntary ecological certification procedure. The real estate projects are evaluated, among other things, by the following criteria: pollution prevention, presence of infrastructure, preservation or restoration of habitat, reduced light pollution, regulation of storm drainage and rational water utilization, energy savings and recycling.

The "Green Standards" certification system was developed on the basis of foreign experience – with most criteria being similar to the requirements of valid Western standards, the LEED Standard (USA) and GBI Standard (USA and Canada). Due to this, the system under consideration contains requirements and the criteria that have not been adapted yet to the Russian reality. For example, such qualifying criteria, as the use of building materials that are extracted, processed and made in a specific region, use of solar energy and wind power, etc. This is another reason, constraining the mass certification of buildings according to "green" standards, along with additional time and financial expenses needed to achieve this.

Adoption of the Law on Energy Efficiency	November 23, 2009
Approval by the Order of the Government of the Russian Federation No. 1830-r of measures on energy saving and increased energy efficiency in the Russian Federation	December 1, 2009
Approval by the Ministry of Natural Resources of the Russian Federation of criteria for a system of voluntary ecological certification of real estate objects	December 20, 2009
Registration by the Federal Agency on Technical Regulation and Metrology of the System of Voluntary Certification of Real Estate Objects – "Green Standards"	February 18, 2010
Modification of Regulations on the structure of project documentation and requirements to their contents regarding inclusion of obligatory requirements on energy-savings in project documentation (order of the Government of the Russian Federation No. 235)	April 13, 2010
Approval by Minregion of the approximate form of the list of actions for an apartment building (a group of apartment buildings) both concerning the general property of owners of premises in an apartment building, and concerning premises in an apartment building, whose performance to a greater extent promotes energy-savings and increased efficiency of power resources usage (Order No. 394)	September 2, 2010
Approval by the Government of the Russian Federation of Rules on the establishment of requirements for energy efficiency of buildings, structures, constructions and requirements to the rules defining the class of energy efficiency of apartment buildings (Resolution No. 18)	January 25, 2011



According to press reports, the first state standard (GOST) – the national standard on “Evaluation of Conformity to Ecological requirements for real estate objects” is also being developed, as well as the Olympic ecological standards which will be used during the construction of Olympic objects in Sochi. It is obvious, that to achieve a growth in the number of buildings and constructions, certificated under Western or Russian standards, the adaptation of such standards is necessary for them to reflect the Russian specifics.

State stimulation of "green" standards

The current legislation provides the following stimulating measures in the “green” construction realm:

- possibility of receiving investment tax credits by a company that makes investments in the creation of objects, having the

the Russian Federation. As of today, property tax rates of organizations are established by the constituent entities of the Russian Federation and cannot exceed 2.2% of average annual value of the taxable property.

The western experience in "green" building stimulation

In establishing national measures for the creation of attractive conditions for development of ecological buildings, looking at the Western experience of stimulation of investors and developers can be useful. In Europe and the USA, tax stimulation measures (similar to those described above) and also other non-financial measures are widely used. For example, the following organizational directions of support of "green" projects can also be used in Russia:

- accelerated/simplified procedure of documentation approval when designing

❖ The "Green Standards" certification system was developed on the basis of foreign experience – with most criteria being similar to the requirements of valid Western standards, the LEED Standard (USA) and GBI Standard (USA and Canada).

highest classes of energy efficiency, including apartment buildings, and (or) concerning the use of renewed energy sources, and (or) concerning objects for manufacturing thermal energy, electric energy, with efficiencies of more than 57 percent, and (or) other objects, technologies having high energy efficiencies (article 67 of the Tax Code of the Russian Federation);

- possibility of applying a special depreciation factor (not higher than 2) concerning the amortized fixed assets, being objects with high energy efficiency or objects with high classes of energy efficiency (article 259.3 of the Tax Code of the Russian Federation). In the short-term, this would allow investors to faster generate funds for updating previously acquired fixed production assets, due to a decrease in tax burden;

- possibility of receiving grants from the federal treasury for indemnification of the expenses incurred in the technological joining of generating objects with the established electric supply system of not more than 25 MW, operating on the basis of renewable energy sources (Governmental order of the Russian Federation No. 850 from October 20, 2010). The amount of the grant is established individually in each specific case.

It is expected that other concrete financial, tax or organizational measures of state support will be established in the corresponding regulatory acts. Draft law No. 448864-5, providing property tax exemptions from newly commissioned objects containing high energy efficiency or high classes of energy efficiency for three years from the date of their registration, is now under consideration in the State Duma of

and erecting "green" buildings (for example, reduced terms for issuing building permits, commissioning of objects, state expert appraisal, etc.);

- possibility of deviation from limiting parameters of permitted construction according to a simplified procedure or within the wider limits in comparison with usual "non-green" buildings (for example, deviations from such parameters as height or the number of stories of a capital construction object), by analogy with that used in the USA, the so-called density bonus – advantage by the density factor of building/usage of areas;

- possibility of receiving rights to the use of the land lots on favorable terms (e.g., without tendering);

- simplified procedure of certification and acknowledgement of conformity of equipment and materials used during the building of "green" objects;

- and other forms and directions of support which do not demand additional expenditures of treasury funds.

Conclusion

Active development of legislation in "green" development in Russia during the recent years is, undoubtedly, a positive trend. Thus legislation today contains a currently limited list of stimulation measures for developers in the "green" projects construction sphere. It is necessary to note, that is not the ecological sensitivity of Russian developers, but namely the implementation of adequate measures of financial and organizational support of developers that will become a stimulus for widespread implementation of "green" buildings in Russia. c|rl|e