



«Зеленые» стандарты как механизм повышения качества строительства и доступа к мерам поддержки

Марина Слуцкая

Директор подразделения
Устойчивое развитие и международное сотрудничество ПАО ДОМ.РФ

Вице-президент – директор подразделения
Устойчивое развитие АО «Банк ДОМ.РФ»

Апрель 2026 г.



Добровольные стандарты – основа зеленого строительства



9 сентября 2022 г.

1

Утверждение «зеленого» ГОСТ Р для МКД



22 мая 2024 г.

2

Утверждение «зеленого» ГОСТ Р для ИЖС



25 февраля 2026 г.

3

Утверждение «зеленого» межгосударственного стандарта для МКД



≥2027 г.

4

Разработка иных «зеленых» стандартов в рамках ПК 8.3

1

«Зеленый» ГОСТ Р 70346-2022 для МКД

- Прекратит действие 01.07.2026

2

«Зеленый» ГОСТ Р 71392-2024 для ИЖС

- Разработана методика определения класса энергоэффективности
- Автоматическая индикация типовых проектов на суперсервисе «Цифровое строительство», выполняющих критерии ГОСТ Р для ИЖС на уровень оценки «Бронза»

3

«Зеленый» межгосударственный стандарт ГОСТ 35329-2026 для МКД

- Принят и вступит в силу с 01.07.2026
- Стандарт основан на реальном опыте: ряд критериев опробовали на домах, построенных по кластерной программе ДОМ.РФ
- Унифицирует требования к «Зеленому» строительству на территории РФ и стран СНГ
- Автоматическая индикация «Зеленый дом» по 15 критериям в ЕИСЖС (сайт – наш.дом.рф), что соответствует ряду критериев уровня оценки «бронза» стандарта МГС

4

Иные стандарты ПК 8.3 «Зеленое» строительство»

- ПК 8.3 ТК 465 – уникальная площадка разработки и проведения экспертизы стандартов в области «Зеленого» строительства
- В работе ПК 8.3 «Зеленое» строительство» учитывается опыт таких стран как



КНР



ОАЭ



Казахстан



Бразилия



Индия



ЮАР

Зеленые требования – повышение качества среды и жизни



Многоквартирные дома

4.4 Акустический комфорт

- Шумоизоляция стен выше требований СП 51.13330
- Защита от ударного шума и вибраций

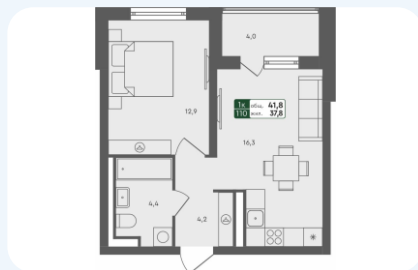
Реализация: ЖК «Символ» (Москва)



4.9 Планировка квартир

- Нормы площади (1-к ≥ 30 кв. м / 2-к ≥ 45 кв. м / 3-к ≥ 60 кв. м)
- Высота потолков ($\geq 2,8$ м)

Реализация: ЖК «Ожогоино» (Тюмень)



5.6 Возобновляемые энергоресурсы

- Использование ВИЭ: VIPV – панели, ветрогенераторы
- Доля ВИЭ в энергобалансе – не менее 15%

Реализация: ЖК «Умный дом Гелиос» (Уфа)



Индивидуальные дома

1.2 Энергоэффективные объемно – планировочные решения

- Установлены требования к коэффициенту компактности здания
- Снижение теплотерь

Реализация: КП «Масловский» (Воронеж)



1.1 Качество архитектурных решений

- 10-20% акцентные здания (разнообразные форма, цвет, этажность)
- Единый архитектурный стиль

Реализация: ЖК «Совушки» (Екатеринбург)



4.4 Комфортные условия для жизни в доме

- Подключение к инженерным сетям: электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение

Реализация: КП «Дмитров Дом» (Дмитров)



Стимулирующее регулирование Банка России

- Постановление Правительства РФ от 21.09.2021 № 1587
- Инструкция Банка России от 26.05.2025 № 220-И

Определены приоритетные проекты устойчивого развития (УР) на которые распространяется стимулирующее регулирование ЦБ

Регуляторные преференции (льготные риск-веса) для банков при покупке ESG-облигаций в портфель или выдаче ESG-кредитов по сравнению с plain vanilla облигациями / ПФ может привести к снижению стоимости привлечения

Понижающие коэффициенты к величине кредитного / рыночного риска

Качество кредитного требования (220-И)	Базовое	Высокое	Максимальное
Понижающие коэффициенты	90%	70%	50%

Проекты, допустимые для (ре)финансирования зелеными облигациями / кредитами

Критерий по ПП № 1587

Строительство зеленых зданий

3.1. Строительство зеленых зданий и сооружений: соответствие одному или нескольким национальным стандартам в сфере зеленого строительства

Строительство энергоэффективных зданий

3.3 Строительство энергоэффективных зданий и сооружений: для многоквартирных домов классы энергоэффективности А+ (высочайший) и А++ (наивысший)

Особенности ESG-инструментов

- Независимая внешняя верификация на соответствие критериям зеленого финансового инструмента
- Наличие двух кредитных рейтингов выпуска: от BBB- до BBB+ (для высокого качества кредитного требования), А- (для максимального качества кредитного требования)
- Ежегодная отчетность об использовании денежных средств

Зеленые облигации для застройщиков: case study



Банк ДОМ.РФ выступил организатором, ESG-консультантом и якорным инвестором всех ESG-размещений застройщиков

Банк ДОМ.РФ – лидер по организации выпусков ESG-облигаций по итогам 2022-2025 гг.¹

21 выпуск
ESG-облигаций

245,2 млрд руб.
Объем выпусков



Май 2023 г.

LEGENDA

Зеленые
3 млрд руб.
КС + 500 б.п.
4 года



БАНК

ЦФА

Июль 2024 г.

LEGENDA

Устойчивого развития
1 млрд руб.
КС + 400 б.п.
1,5 года



БАНК

Март 2026 г.
PIONEER

Зеленые
4,6 млрд руб.
КС + 450 б.п.
3 года



БАНК

Март 2026 г.
БРУСНИКА

Зеленые
6 млрд руб.
КС + 500 б.п.
3 года



БАНК

- Выпуски обеспечивают пониженный риск-вес 50% в портфелях банков до погашения и пониженный коэффициент специального процентного риска 4% в торговых портфелях банков (п. 4. Приложения 10 к № 220-И)
- Выпуски удовлетворяют требованиям Положения Банка России от 19.12.2019 № 706-П об идентификации облигаций в качестве «зеленых облигаций»
- Выпуски включены в Сегмент облигаций устойчивого развития Сектора устойчивого развития Московской биржи

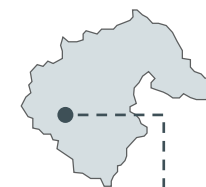
Энергоэффективные жилые дома, рефинансированные выпусками зеленых облигаций застройщиков

PIONEER
г. Москва



БРУСНИКА

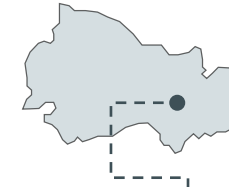
Тюменская область



● Октябрьский на Туре
г. Тюмень

● Квартал Республики 205
г. Тюмень

Новосибирская область



● Жилой район Пшеница
Раб. Поселок Краснообск

● ЖК Европейский берег
г. Новосибирск

1. По данным рейтинга Cbonds

Кластерная программа субсидирования как модель поддержки зеленого строительства



- Программа запущена в 2023 г., для участия застройщику необходимо обратиться в банк-кредитор
- Ставка финансирования: средневзвешенная процентная ставка ПФ выше ключевой ставки (но не более 3,5%) и до уровня 7,5%

1%

Соответствие
6 «зеленым» критериям¹

2%

Соответствие
15 «зеленым» критериям¹

Ключевой критерий
класс энергоэффективности – не ниже А

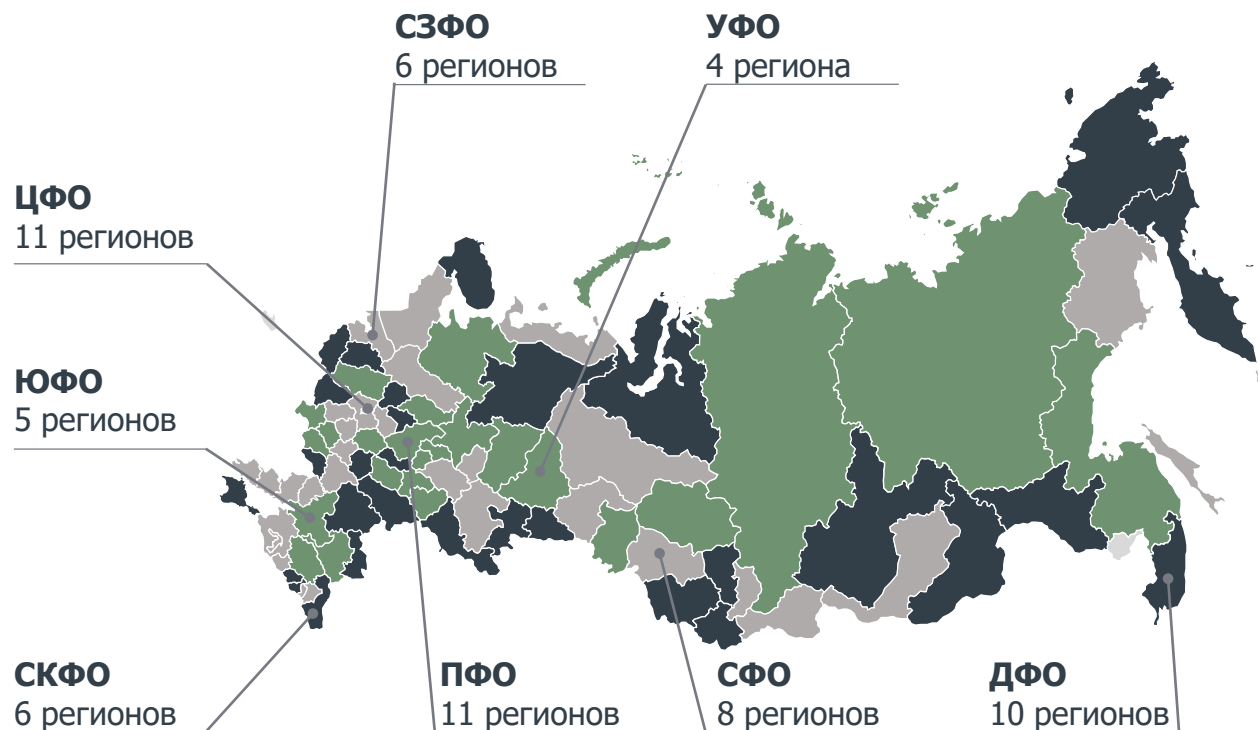
61

Регион
присутствия²

2,6 млрд руб.

Объем
финансирования

- Регионы, участвующие в программе с 2023 г.
- Регионы, участвующие в программе с 2024 г.



1. Перечень «зеленых» критериев можно запросить у ПАО ДОМ.РФ или у банка-кредитора

2. В мае 2024 г. программа была успешно расширена с 39 до 61 региона. Перечень регионов-участников можно запросить у ПАО ДОМ.РФ или у банка-кредитора

Результаты реализации кластерной программы субсидирования проектного финансирования жилищного строительства¹



Факт реализации

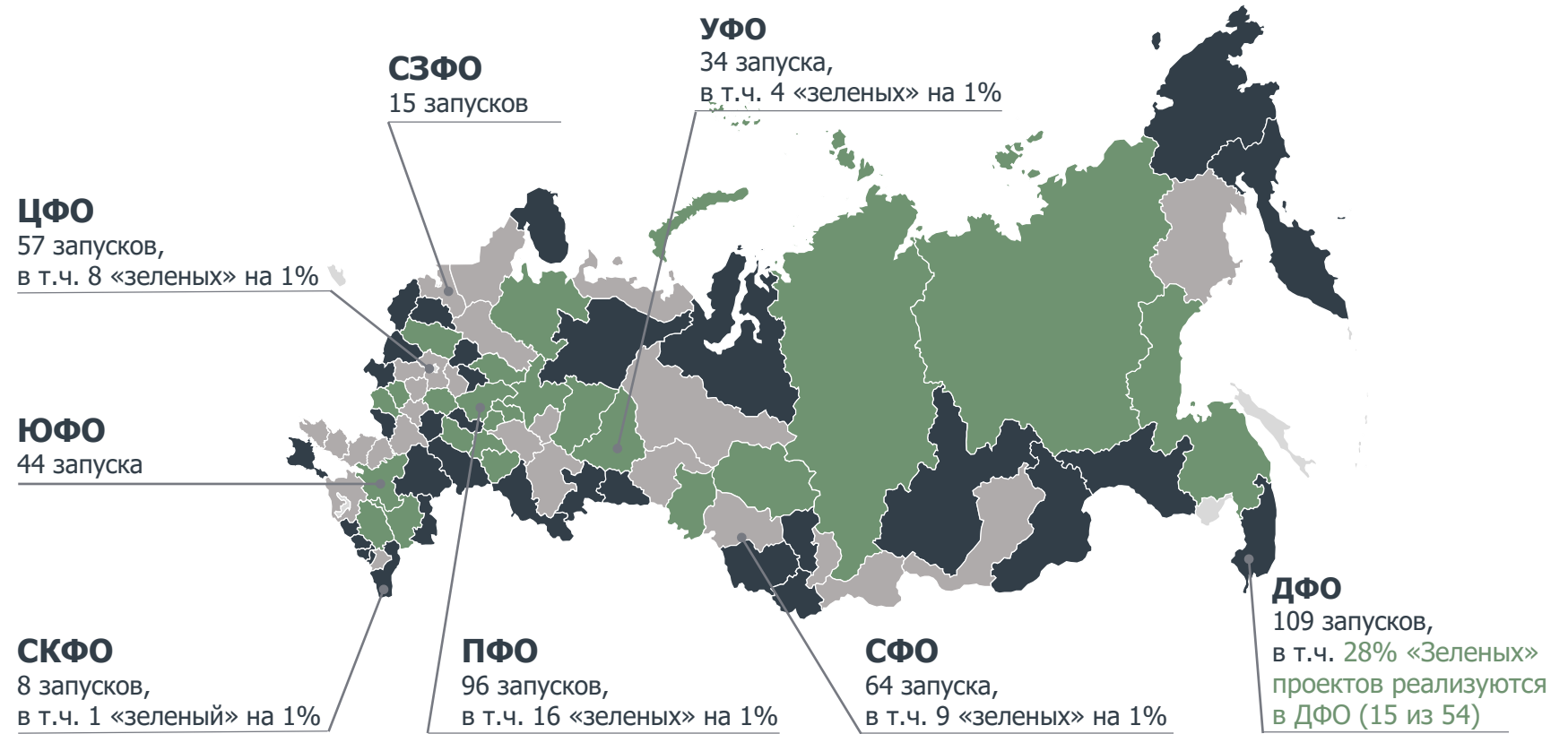
428
Объектов

54
«Зеленых» объектов (1-2%)

6,69 млн кв. м
Общая площадь

1,31 млн кв. м
Площадь «зеленых» (1-2%)²

■ Регионы, участвующие в программе с 2023 г. ■ Регионы, участвующие в программе с 2024 г.



Финалист в номинации
«Устойчивое развитие»



«Зеленая Евразия – 2024»
Конкурс ЕЭК и АСИ

I место за кластерную
программу с «зеленой»
субсидией

1. Данные ПАО ДОМ.РФ по состоянию на апрель 2025 г.
2. Из них 978 тыс. кв. м приходятся на портфель АО «Банк ДОМ.РФ»



Устойчивое развитие **ДОМ.РФ**
esg@domrf.ru

