



## **Европейская экономическая комиссия**

Комитет по градостроительству, жилищному  
хозяйству и землепользованию

**Восемьдесят четвертая сессия**

Женева, 4–6 октября 2023 года

Пункт 6 b) предварительной повестки дня

**Обзор осуществления программ работы  
на 2022 и 2023 годы:**

**повышение устойчивости городов с помощью  
планов действий, природосберегающих решений  
и инновационного и «зеленого» финансирования**

### **Принципы «зеленого» финансирования устойчивых проектов в области недвижимости, инфраструктуры и преобразования городов**

**Записка, подготовленная Бюро Комитета**

#### *Резюме*

Настоящий документ содержит «Принципы "зеленого" финансирования устойчивых проектов в области недвижимости, инфраструктуры и преобразования городов», разработанные Бюро Комитета в сотрудничестве с международными экспертами и Консультативной группой по рынку недвижимости по теме устойчивых, климатически нейтральных и энергоэффективных зданий и городов. Принципы призваны служить руководством для национальных, региональных и местных органов власти; и других заинтересованных сторон по вопросам «зеленого» финансирования проектов в сфере недвижимости и городской инфраструктуры.

Комитету предлагается одобрить Принципы.



## I. Введение

1. Проекты преобразования инфраструктуры и городов, как по созданию новой, так и по восстановлению, обновлению и капитальному ремонту существующей инфраструктуры (с целью повышения энергоэффективности и устойчивости), должны быть направлены, с одной стороны, на экономическую обеспечение целесообразности и финансовой устойчивости, а с другой — экологичности архитектуры, городского дизайна и планирования<sup>1</sup>.
2. Новое строительство, капитальный ремонт, равно как восстановление требуют значительных финансовых ресурсов. Эти ресурсы могут быть получены за счет использования частного или государственного капитала, в том числе за счет ипотеки и кредитов; или через их комбинацию в рамках проектов государственно-частного партнерства (ГЧП).
3. Для обеспечения экологической устойчивости проектов в сфере недвижимости, инфраструктуры и преобразования городов решающее значение имеет использование инструментов «зеленого» финансирования». Существует множество определений понятия «зеленое финансирование». По определению Всемирного экономического форума, «зеленое» финансирование — это «любая структурированная финансовая деятельность, направленная на улучшение экологического результата»<sup>2</sup>. Согласно определению Организации Объединенных Наций, под «зеленым» финансированием понимаются ориентированные на охрану окружающей среды такие финансовые продукты или услуги, как ипотека, кредиты, страхование или облигации, которые признают ценность окружающей среды и ее природного капитала и направлены на повышение благосостояния людей и социального равенства при одновременном снижении экологических рисков и улучшении экологической целостности<sup>3</sup>. Как считает Организация Объединенных Наций, «зеленое» финансирование играет важную роль в достижении Целей устойчивого развития (ЦУР), поскольку направлено «на повышение уровня финансовых потоков (банковских, микрокредитных, страховых и инвестиционных) из государственного, частного и некоммерческого секторов на решение приоритетных задач в области устойчивого развития»<sup>4</sup>.
4. Использование «зеленого» финансирования для проектов в сфере недвижимости, инфраструктуры и преобразования городов не только открывает возможности для приведения инфраструктуры в соответствие с экологическими стандартами, но и способствует экологизации финансовой отрасли, т. е. укреплению тех банков и других кредитных организаций, которые доказали свою состоятельность в области устойчивого развития. Это особенно важно в контексте растущего интереса международных органов финансового регулирования и надзора к продвижению устойчивого финансирования, под которым понимается процесс учета экологических, социальных и управленческих (ЭСУ) факторов при принятии инвестиционных решений в финансовом секторе, что позволяет обеспечить более долгосрочные инвестиции в устойчивые виды экономической деятельности и проекты<sup>5</sup>. В области разработки общих международных рамок, позволяющих выявлять и измерять риски

<sup>1</sup> См. Принципы Организации Объединенных Наций по устойчивому и инклюзивному городскому дизайну и архитектуре — т.е. «Декларация Сан-Марино»: URL: <https://unece.org/housing-and-land-management/san-marino-declaration>; URL: [https://unece.org/sites/default/files/2022-12/UNECE\\_San%20Marino%20Declaration.pdf](https://unece.org/sites/default/files/2022-12/UNECE_San%20Marino%20Declaration.pdf).

<sup>2</sup> URL: <https://www.weforum.org/agenda/2020/11/what-is-green-finance/>.

<sup>3</sup> Программа Организации Объединенных Наций по окружающей среде, «На пути к зеленой экономике: пути к устойчивому развитию и искоренению бедности» (Найроби, 2011 год). URL:

[www.unep.org/greeneconomy/Portals/88/documents/ger/ger\\_final\\_dec\\_2011/Green%20EconomyReport\\_Final\\_Dec2011.pdf](http://www.unep.org/greeneconomy/Portals/88/documents/ger/ger_final_dec_2011/Green%20EconomyReport_Final_Dec2011.pdf) (дата обращения: 26 января 2012 года).

<sup>4</sup> URL: <https://www.unep.org/regions/asia-and-pacific/regional-initiatives/supporting-resource-efficiency/green-financing>.

<sup>5</sup> European Commission. Overview of Sustainable Finance. URL: [https://finance.ec.europa.eu/sustainable-finance/overview-sustainable-finance\\_en](https://finance.ec.europa.eu/sustainable-finance/overview-sustainable-finance_en).

ЭСУ, а также оценивать управление этими рисками<sup>6</sup>, наблюдается устойчивый прогресс.

5. В данном документе представлены принципы «зеленого» финансирования проектов в сфере недвижимости, инфраструктуры и преобразования городов. Принципы основаны на обязательствах Организации Объединенных Наций и других международных организаций, поддерживающих, в частности, «зеленое» финансирование проектов в сфере недвижимости и инфраструктуры. К числу таких обязательств относятся:

а) Принятая в сентябре 2015 года резолюция 70/1 Генеральной Ассамблеи «Преобразование нашего мира: Повестка дня в области устойчивого развития на период до 2030 года»<sup>7</sup>. В ней подчеркивается необходимость комплексного подхода, ориентированного на интересы людей, чтобы не оставить никого без внимания и обеспечить согласованность политики в отношении всех комплексных и неделимых ЦУР, включая:

i) Цель 17, направленную на укрепление средств достижения устойчивого развития и активизации работы механизмов глобального партнерства в интересах устойчивого развития через роль финансирования, и

ii) средства осуществления (п. 41), отмечая, что «каждая страна несет главную ответственность за свое собственное экономическое и социальное развитие. В новой Повестке дня речь идет о средствах, необходимых для реализации целей и задач. Мы признаем, что к ним относятся мобилизация финансовых ресурсов, а также наращивание потенциала и передача экологически безопасных технологий развивающимся странам на благоприятных условиях, в том числе на взаимно согласованных льготных и преференциальных условиях. Государственное финансирование, как на национальной, так и на международной основе, будет играть определяющую роль в предоставлении важнейших услуг и обеспечении общественных благ, а также в привлечении средств из других источников финансирования. Мы признаем роль разнообразных участников частного сектора — от микропредприятий до кооперативов и многонациональных корпораций — и роль организаций гражданского общества и благотворительных организаций в деле осуществления новой Повестки дня».

б) *Женевскую хартию Организации Объединенных Наций об устойчивом жилищном хозяйстве*, одобренную Европейской экономической комиссией (ЕЭК) 16 апреля 2015 года для поддержки правительств в их усилиях по обеспечению доступа к достойному, достаточному, приемлемому по цене и здоровому жилью для всех посредством эффективной политики и действий на национальном, региональном и международном уровнях в рамках международного сотрудничества.

в) В принципе 8 (Обеспечение доступа к финансированию на устойчивой основе для кредитования и правила инвестирования) *Рамочного документа Организации Объединенных Наций об основах политики для обеспечения устойчивых рынков недвижимости*<sup>8</sup> подчеркивается, что: «Соответствующая международная нормативная база для банков укрепляет режим регулирования, надзора и управления рисками в банковском секторе и создает предпосылки для долгосрочного развития сектора недвижимости», а также критерии 8.9. («зеленое» финансирование), в котором отмечается, что: «Банки и местные органы власти должны поощряться к изучению возможностей "зеленого" финансирования и предлагать сниженные ставки при

<sup>6</sup> См., например, тематический обзор передового опыта Европейского центрального банка, URL: <https://www.bankingsupervision.europa.eu/ecb/pub/pdf/ssm.thematicreviewwcercompendiumgoodpractices112022~b474fb8ed0.en.pdf>.

<sup>7</sup> A/RES/70/1.

<sup>8</sup> URL:

[https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/2019\\_Policy\\_Framework\\_for\\_Sustainable\\_Real\\_Estate\\_Markets.pdf](https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/2019_Policy_Framework_for_Sustainable_Real_Estate_Markets.pdf).

условии обеспечения экологической устойчивости при строительстве и капитальном ремонте зданий».

d) «Место и жизнь в ЕЭК — Региональный план действий до 2030 года: решение проблем, связанных с пандемией COVID-19, климатом и чрезвычайными ситуациями в области жилья в регионе, городе, микрорайоне и домах»<sup>9</sup> и «Декларация Сан-Марино о принципах устойчивого и инклюзивного градостроительного проектирования и архитектуры в поддержку устойчивых, безопасных, здоровых, социально инклюзивных, климатически нейтральных и циклических домов, городской инфраструктуры и городов»<sup>10</sup>. Региональный план действий Комитета ЕЭК по градостроительству, жилищному хозяйству и землепользованию и Декларация Сан-Марино содержат четкие принципы более комплексного подхода к городскому планированию, проектированию и архитектуре; а также для планирования и управления жилищным фондом. В нем также подчеркивается важность вовлечения уязвимых групп населения, которые не всегда обладают возможностями и ресурсами для участия в проектах.

e) Европейский «Зеленый курс»<sup>11</sup> и таксономия Европейского союза (ЕС) для устойчивой деятельности<sup>12</sup>. Европейский «Зеленый курс» — это пакет политических инициатив, направленных на то, чтобы вывести ЕС на траекторию «зеленого» перехода, конечной целью которого является достижение климатической нейтральности к 2050 году<sup>13</sup>. Таксономия представляет собой общеевропейскую систему классификации устойчивых видов деятельности; она является краеугольным камнем системы устойчивого финансирования ЕС и инструментом обеспечения прозрачности рынка, поддерживающим прямые инвестиции в те виды экономической деятельности, которые наиболее востребованы для перехода к рынку, в соответствии с целями европейской программы «Зеленый курс».

f) Новое соглашение Банка международных расчетов (БМР) «Базель III»<sup>14</sup>, которое формирует основу для будущей эволюции банковского регулирования. Например, Европейский центральный банк (ЕЦБ) заявляет: «Изменение климата представляет собой угрозу для нашей экономики и финансового сектора. Нам необходимо оценить, как изменение климата и переход к углеродно-нейтральному обществу воздействуют на нашу экономику, чтобы мы могли учесть их влияние на нашу работу в качестве центрального банка и органа банковского надзора. Это поможет нам сохранить стабильность цен и безопасность банков»<sup>15</sup>. Это подразумевает содействие развитию устойчивого финансирования, а также созданию стимулов для формирования более экологичной финансовой системы в сфере недвижимости.

## II. Принципы

6. Устойчивое «зеленое» финансирование должно осуществляться в соответствии со следующими «Принципами "зеленого" финансирования устойчивых проектов в области недвижимости, инфраструктуры и преобразования городов»:

- 1) **Активное участие поставщиков капитала.** Государственные и частные поставщики капитала должны активно участвовать в планировании инфраструктуры и ее строительстве в сотрудничестве с правительствами,

<sup>9</sup> URL: <https://unece.org/housing/regional-action-plan-2030>.

<sup>10</sup> URL: <https://unece.org/housing-and-land-management/san-marino-declaration>.

<sup>11</sup> URL: [https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal\\_en](https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_en).

<sup>12</sup> URL: [https://finance.ec.europa.eu/sustainable-finance/tools-and-standards/eu-taxonomy-sustainable-activities\\_en](https://finance.ec.europa.eu/sustainable-finance/tools-and-standards/eu-taxonomy-sustainable-activities_en).

<sup>13</sup> URL: <https://www.consilium.europa.eu/en/policies/green-deal/#:~:text=%20European%20Green%20Deal%20is%20a%20package%20of%20policy%20initiatives,a%20modern%20and%20competitive%20economy>.

<sup>14</sup> URL: <https://www.bis.org/bcbs/basel3.htm>.

<sup>15</sup> URL: <https://www.ecb.europa.eu/ecb/climate/html/index.en.html>.

градостроителями, застройщиками, строительными компаниями, другими заинтересованными сторонами, а также с затрагиваемыми местными сообществами. Такое постоянное взаимодействие на самом раннем этапе с поставщиками капитала будет способствовать укреплению доверия, обеспечит учет потребностей всех людей и усилит общую ответственность за будущее города.

- 2) **Климатическая нейтральность и устойчивость «зеленых» городских решений.** Правительства должны содействовать на национальном и местном уровнях эффективному расходованию государственных средств и использованию соответствующих финансовых инструментов, включая налогообложение<sup>16</sup>, направленных на снижение выбросов углерода, повышение энергоэффективности и устойчивости зданий и инфраструктуры к изменению климата и стихийным бедствиям. Государственным и частным организациям, предоставляющим капитал, рекомендуется отдавать предпочтение проектам в области недвижимости и преобразования городов, предусматривающим строительство или капитальный ремонт зданий и инфраструктуры, направленным на достижение следующих приоритетов: снижение климатического воздействия, устойчивость к стихийным бедствиям, использование возобновляемых источников энергии, доступность и приемлемость по цене для всех. Политики и финансовые операторы должны содействовать укреплению инициатив и/или партнерств по использованию государственного или частного капитала для финансирования устойчивости экономики к изменению климата с учетом риска переходного периода (смягчение последствий изменения климата) и физического риска (адаптация к изменению климата).
- 3) **Социальные аспекты и доступность «зеленых» городских решений.** Экологические цели не должны достигаться за счет ухудшения доступности и инклюзивности среды, включая доступное достойное жилье и городскую инфраструктуру. Принцип «не навреди» в рамках ЭСУ должен учитывать уязвимые группы населения, которые в противном случае могут быть лишены возможности пользоваться улучшениями в городской среде. Развитие социальных аспектов ЭСУ с помощью основных неблагоприятных индикаторов (ОНИ)<sup>17</sup> и социальной таксономии<sup>18</sup> имеет ключевое значение для комплексной оценки инвестиций с целью обеспечения того, чтобы «зеленые» инвестиции также способствовали доступности жилья и городской инфраструктуры для всех.
- 4) **Инновационные «зеленые» финансовые инструменты.** Правительства и финансовые организации должны содействовать разработке и внедрению инновационных инструментов, позволяющих всем участникам экономической системы, включая жителей, вносить свой вклад в «зеленое» развитие городских территорий с помощью имеющихся в их распоряжении ресурсов. Это позволит выработать чувство общей ответственности за будущее города и будет способствовать переходу к «зеленым» городским территориям. Примерами таких инструментов являются «зеленые» облигации, «зеленое» кредитование, «зеленая» ипотека, «зеленые» лизинговые структуры и ГЧП. ГЧП способствует привлечению частного сектора на основе прозрачного и конкурентного процесса. Такое сотрудничество может осуществляться в форме обмена навыками и знаниями между частным сектором и соответствующими государственными органами для обеспечения вклада ГЧП в достижение ЦУР. Что касается ГЧП, то необходимо создать механизмы, обеспечивающие выполнение условий сделок, а также ответственность частных и государственных структур за достижение ЦУР. Актуальность каждого инструмента финансирования зависит от законодательной базы страны и структуры рынка. Понимание и оценка выгод и рисков каждого

<sup>16</sup> Equity and Efficiency Effects of Land Value Taxation (2022), IMF, Volume 2022, Issue 263. ISBN: 9798400227943.

<sup>17</sup> Примеры см. URL: [https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/jc\\_2022\\_23\\_-\\_clarifications\\_on\\_the\\_esas\\_draft\\_rts\\_under\\_sfd.pdf](https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/jc_2022_23_-_clarifications_on_the_esas_draft_rts_under_sfd.pdf).

<sup>18</sup> См. пояснения, например URL: [https://finance.ec.europa.eu/system/files/2022-08/220228-sustainable-finance-platform-finance-report-social-taxonomy\\_en.pdf](https://finance.ec.europa.eu/system/files/2022-08/220228-sustainable-finance-platform-finance-report-social-taxonomy_en.pdf).

финансового механизма важны для выбора оптимальных решений и реализации соответствующих проектов для каждой страны.

- 5) **Совершенствование нормативно-правовой базы для поддержки «зеленого» финансирования.** Национальные и наднациональные органы власти должны разработать нормативно-правовые акты, устанавливающие прозрачную и конкурентную основу для привлечения частного капитала к финансированию «зеленых» проектов в городах. Снижение бюрократической нагрузки и издержек, создание новых специальных органов, ориентированных на поддержку финансирования «зеленой» недвижимости, применение ключевых показателей эффективности (КПЭ) для оценки деятельности заемщиков будут способствовать финансированию «зеленого» сектора недвижимости и проектов «зеленого» преобразования городов. Такие КПЭ позволяют количественно измерить и оценить воздействие на окружающую среду и финансовую эффективность мероприятий по «зеленому» преобразованию городов. Измерение и оценка с помощью КПЭ позволяет государственным и частным игрокам эффективно и результативно управлять имеющимися финансовыми и нефинансовыми ресурсами и направлять их на реализацию проектов «зеленого» финансирования в разных странах.
- 6) **Обеспечение долгосрочной стабильности финансирования «зеленой» недвижимости и инфраструктуры.** Правительства и международные организации должны принять меры по разработке финансовых и регуляторных механизмов, направленных на обеспечение долгосрочной стабильности потоков государственного и частного капитала, направляемых на строительство жилья, зданий и осуществление инициатив в области «зеленой» инфраструктуры для обеспечения достижения целей устойчивого развития даже в период экономического спада. В целях снижения воздействия на окружающую среду и энергопотребления, а также повышения устойчивости зданий к стихийным бедствиям при проектировании новых зданий и капитальном ремонте существующего фонда необходимо учитывать жизненный цикл каждого здания и инфраструктуры с учетом долгосрочных показателей. Необходимым условием получения финансовых ресурсов является устойчивость инвестиций и их способность создавать долгосрочные устойчивые блага. При отсутствии государственных дотаций долгосрочная устойчивость предполагает одновременное наличие условий экономического удобства<sup>19</sup> и финансовой устойчивости.
- 7) **Устойчивый экосистемный подход.** Для обеспечения долгосрочной поддержки проектов преобразования городов необходимо принимать меры по содействию созданию инклюзивной и интегрированной рыночной экосистемы участников; Такая экосистема будет способствовать высвобождению межсекторальной синергии и активизации рынка.

7. Реализация этих принципов может осуществляться на национальном, региональном и местном уровнях путем гармонизации национальной нормативно-правовой базы и государственного финансового стимулирования. Эти меры будут способствовать привлечению инвестиций в экологически чистые и «зеленые» технологии, финансированию «зеленой» экономики, основанной на использовании природных ресурсов, и «голубой» экономики, учитывающей климатические особенности, а также расширению использования «зеленых» облигаций. Настоящие принципы могут быть также заложены в основу отдельных проектов и программ развития городской инфраструктуры.

---

<sup>19</sup> Под экономическим удобством понимается способность проекта создавать ценности в течение срока действия контракта и обеспечивать адекватный уровень рентабельности для инвестированного капитала; финансовая устойчивость — это способность проекта генерировать денежные потоки, достаточные для гарантированного погашения кредита.