

П. Д. Кокшарова, А. В. Румянцева,
Уральский федеральный университет, Екатеринбург, Россия

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ С ПРИМЕНЕНИЕМ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО АУДИТА

Research in the field of methodology and practice of applying environmental audit of territorial complexes is becoming more relevant. An environmental audit is a whole range of activities that are carried out by independent experts in order to determine the conformity of all processes to established environmental norms and standards. Environmental audit helps to determine the state of the environment, which affects the value of the property.

Трудно отрицать тот факт, что в последнее время проблема ухудшения экологической ситуации становится все более актуальной. Экологическая ситуация в городах, особенно крупных, уже давно перестала соответствовать экологическим нормам и стала небезопасна для жизни людей. В связи с этим, актуальными становятся исследования в области методологии и практики применения экологического аудита территориальных комплексов в целях оздоровления окружающей среды и повышения качества жизни населения.

Как инструмент контроля и охраны, экологический аудит достаточно широко и уже стабильно, распространен в международной практике. Рассматривая его развитие с точки зрения международного опыта, можно отметить, что начало становления экологического аудита относят к 1970-м гг. в некоторых странах Европы и США. Применение аудита позволило усилить контроль за природоохранной деятельностью компаний, избежать юридической ответственности за нанесения ущерба окружающей среде.

В дальнейшем, получив еще более широкое применение, помимо термина «экологическое аудирование» (*environmental auditing*), стал использоваться термин «аудирование по вопросам здоровья, безопасности и окружающей среды» (*health, safety and environment audit*) [1].

Некоторые страны, в том числе США, Бельгия, Индонезия, Норвегия, Ямайка, Боливия, Франция, а также Европейский союз и международные финансовые корпорации стали использовать экологический аудит для оказания помощи предпринимательским кругам в управлении окружающей средой и

снижении рисков финансового рынка, усиления природоохранительной деятельности, привлечения дополнительного частного капитала в промышленность и энергетику, для проверки безопасности производства и оказания помощи по ее обеспечению, определения характера и масштабов экологических проблем в области охраны здоровья [1].

Нормативно-правовая база экологического аудита формируется в ряде стран с 1990-х гг. Основным источником является комплекс из 6 международных стандартов ИСО серии 14000, который был принят в 1996 г. Он охватывает вопросы экологического аудирования, а также систему управления (менеджмента) окружающей средой.

В России развитие экологического аудита началось в 1990-х гг. Прежде всего, формирование его нормативно-методического обеспечения стало осуществляться с принятием постановления Правительства РФ от 24.12.94 г. № 1418 «О лицензировании отдельных видов деятельности» [2]. Согласно данному документу, экологический аудит в России официально отнесен к видам деятельности, которые осуществляются по лицензии природоохранных органов. Прочную правовую основу деятельности по экологическому аудиту в Российской Федерации установил Госстандарт России издав в 1998 г. пять основополагающих стандартов ИСО серии 14000.

Статьей 1 Федерального закона от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» в правовой оборот было введено понятие «экологический аудит». Под **экологическим аудитом** понимается самостоятельная, комплексная, объективная, документированная оценка соблюдения субъектом аудиторской деятельности правил, в том числе нормативных актов, в области охраны окружающей среды и природопользования, а также требований международных положений и подготовки рекомендаций по улучшению такой деятельности [3].

Экологический аудит – это целый комплекс мероприятий, которые проводятся независимыми экспертами, с целью определения соответствия всех процессов установленным экологическим нормам и нормативам.

Под экологическим аудитом недвижимости следует понимать аудит на соответствие экологическим требованиям. Выделяется зависимость от этапа проведения проверки – объект уже существует и функционирует. Экоаудит объектов недвижимости проводится в эксплуатационный период, период реконструкции, консервации, а в некоторых случаях и на этапе строительства.

Экологический аудит недвижимости – это исследование экологического состояния и статуса объекта собственности (недвижимости) или деятельности с целью выявления прошлых или существующих проблем, и потенциальных экологических рисков и несоответствий деятельности требованиям законодательства, регламентирующим данный вид деятельности [4].

По мнению авторов, целью экологического аудита является более эффективное управление недвижимостью на основе выявления любых существующих или потенциальных проблем, которые могут возникнуть у владельца (текущего или будущего) или инвестора, когда он будет производить операции по своим проектам с точки зрения соответствия нормам экологичности.

Экологический аудит характеризуется комплексностью: сочетание в себе административных и экономических признаков, коммерческая (рыночная) направленность, полная информация об аудируемом объекте. В состав экологического аудита объекта недвижимости входят: оценка экологических показателей, прогнозирование экологических рисков и потерь, инструментальные измерения различных экологических параметров аудируемого объекта и окружающей среды.

Экологический аудит позволяет определить:

- экологическое состояние недвижимости;
- уровень экологического несоответствия объекта;
- степень загрязнения участков данной территории;
- соответствие деятельности нормативным требованиям.

Необходимость проведения экологического аудита недвижимости может быть обусловлена ветхостью здания, в том числе изменением температурно-

влажностного режима, устареванием систем водоснабжения (что приводит к попаданию в воду опасных металлов), разрушением стройматериалов, которые содержат канцерогенные вещества (такие как асбест). Кроме того, если сам объект недвижимости расположен в неблагоприятном районе города, то экоаудит позволит выявить степень экологической опасности (в частности, это может быть превышение электромагнитного фона) и разработать рекомендации по снижению негативного воздействия и последствий.

Экологическая привлекательность объекта в последнее время находится на одном из первых мест среди факторов, влияющих на выбор квартиры или офиса. Состояние окружающей среды существенно влияет на ценность того или иного объекта недвижимости. От того, насколько благоприятна экологическая обстановка на территории, на которой размещен жилой дом или офисное здание, зависят масштабы спроса на эти объекты недвижимости [5].

Получить статус экологически чистой недвижимости можно с помощью мероприятий по экологической оценке. Это позволит дать характеристику имущественному объекту по всем направлениям законодательства в сфере экологии. Спрос на экологичную недвижимость растет, что будет способствовать развитию и совершенствованию методик, а также повышению популярности экологического аудита.

В заключении можно сказать, что основными функциями экологического аудита в процессе управления недвижимостью выступают предупредительная и информационная. Это позволяет повысить инвестиционную привлекательность объекта недвижимости, его «экологичность». Эффективная рыночная, конкурентоспособная и экологически безопасная строительная деятельность напрямую зависит от введения экологического аудита в практику экологического менеджмента при управлении недвижимостью.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Ножкина, Т. В. Международный аудит: Учебное пособие / Т. В. Ножкина. – Петропавловск-Камчатский: КамчатГТУ, 2007. – 127 с.

2. Постановление Правительства РФ от 24.12.94 г. № 1418 «О лицензировании отдельных видов деятельности» (ред. от 12.10.95).

3. Федеральный закон «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ (ред. от 21.11.2011, с изм. от 07.12.2011).

4. Шестаков, А. С. Экологический аудит: вопросы теории и практики // Законодательство и экономика. – 1997, № 15–16.

5. Пылаев, А. Я., Пылаева, А. А., Долятовский, В. А., Коросева, Л. В. Качество жилых зданий: учебное пособие. / А. Я. Пылаев, А. А. Пылаева, В. А. Долятовский, – М.: Издательство Южного Федерального университета, 2017. – 332 с.