

An aerial photograph of a vast mountain range at sunset. The sun is low on the horizon, casting a warm, golden glow over the landscape. The mountains are covered in dense green forest, and a winding road is visible through the valleys. The sky is filled with soft, wispy clouds.

# РУКОВОДСТВО ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ ENKA REAL ESTATE

**ENKA**  
Real Estate



# ВВЕДЕНИЕ

ENKA Real Estate стремится свести к минимуму негативное воздействие на окружающую среду. Для этого внедряются практики устойчивого развития на объектах компании, уделяется особое внимание разумному потреблению энергии, воды и сокращению отходов.

Это руководство разработано для арендаторов с целью определения и внедрения эффективных и снижающих затраты методов, которые могут принести пользу как бизнесу, так и планете.

Приоритетными направлениями в соответствии с принятыми обязательствами по устойчивому развитию ENKA Real Estate являются:

- сокращение выбросов CO<sub>2</sub>;
- оптимизация потребления ресурсов;
- совершенствование управления энергосистемами;
- снижение объема образуемых отходов.

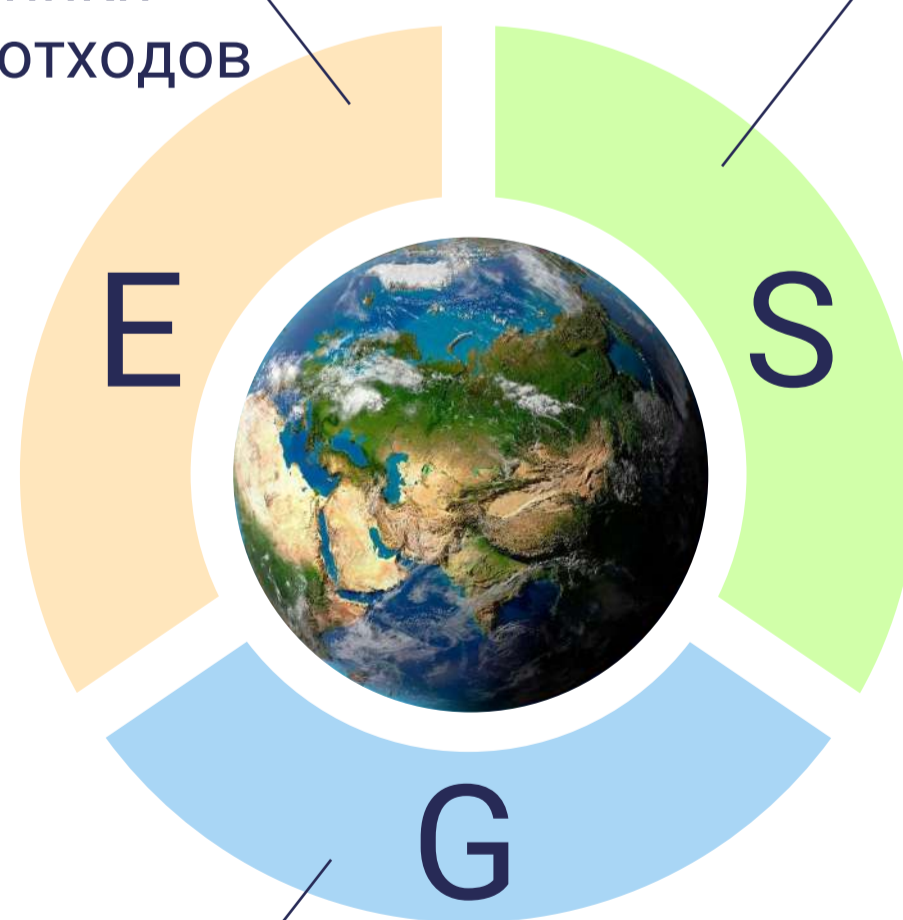
Подробнее с целями до 2030 года можно ознакомиться на сайте [www.enka.com/sustainability/sustainability-targets/](http://www.enka.com/sustainability/sustainability-targets/)

## ОКРУЖАЮЩАЯ СРЕДА

- Принцип разумной достаточности и рационального использования
- Продвижение экологически безопасных продуктов и решений
- Возобновляемые источники энергии и переработка отходов

## ОБЩЕСТВО

- Формирование социально ответственного и осознанного отношения к качеству жизни
- Улучшение условий труда и мотивация сотрудников
- Обеспечение равных возможностей развития для всех



## КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

- Устойчивое развитие бизнеса
- Постоянное повышение качества работы
- Инвестиции в научно-техническое развитие и производство, ориентированные на экологию



# ЦЕЛИ И ПРИМЕНЕНИЕ

## Цель Руководства

Данное Руководство поможет арендаторам следовать принципам устойчивого развития, ознакомиться с ESG\*-повесткой и оценить свою деятельность с точки зрения влияния на окружающую среду и общество.

Рекомендации, подготовленные ENKA Real Estate, направлены на бережное использование арендуемых помещений и зон общего пользования с учетом влияния на окружающую среду и с заботой о сотрудниках и посетителях, а также на сокращение эксплуатационных затрат за счет эффективного использования ресурсов.

## Как использовать Руководство

Руководство содержит следующие разделы:




- Энергия
- Вода
- Отходы
- Материалы
- Социальная среда и здоровье

Изучение рекомендаций, предложенных в разделах, поможет определиться с дальнейшими действиями.

## Полезные факты

1. Пассивные способы энергосбережения, такие как озеленение и настройка систем ОВиК\*\*, могут снизить потребность в охлаждении зданий на 30%.
2. Использование сантехники с низким водопотреблением может более чем на 35% сократить счет за воду.
3. Датчики присутствия с таймером обнаружения могут экономить до 25% эксплуатационных затрат на тепловую и электрическую энергию.

Польза и выгода от выполнения пунктов

-  — сокращение расходов
-  — благоприятное воздействие на здоровье людей
-  — забота о планете

\* ESG – Environment, Social, Governance

\*\* ОВиК - системы отопления, вентиляции и кондиционирования



# ЭНЕРГИЯ

Реконструкция помещения или создание нового интерьера – отличная возможность скорректировать энерго- и водопотребление, уменьшить вредные выбросы в атмосферу и сократить операционные затраты.

- Максимально используйте **естественное освещение**, в том числе за счет продуманного расположения рабочих мест и переговорных
- Используйте **низкие перегородки** между рабочими местами – так свет более эффективно будет проходить внутрь помещения
- При покупке техники отдавайте предпочтение более **высокому классу энергоэффективности**
- Используйте **светодиодные лампы**, они примерно на 40% эффективнее по сравнению с люминесцентными
- Сократите **плотность освещения** до 8 Вт/м<sup>2</sup>
- Зонируйте освещение**, чтобы отключать свет там, где он не нужен
- Используйте **светорегуляторы**, чтобы приглушать освещение в дневные часы
- Установите **автоматическое отключение освещения**, например, датчик освещенности, датчик движения или реле времени
- Избегайте активного **использования осветительных приборов вблизи охлаждающих систем**, чтобы сократить энергопотребление на охлаждение
- Обеспечьте **затенение** в помещениях для уменьшения нагрева в летнее время
- Избегайте **конфликтов между системами** отопления и охлаждения
- Сократите **неоправданные тепло- и холодопотери**, обратитесь с этим вопросом к управляющей компании и оптимизируйте работу систем
- Проводите **энергоаудит**, проверку счетов и энергопотребления для выявления источников нерациональных энергозатрат
- После ремонтных работ **наладьте системы ОВиК\*** для оптимизации энергопотребления и обеспечения комфорта в помещениях



\* ОВиК - системы отопления, вентиляции и кондиционирования



# ВОДА

Вода критически важна для социально-экономического развития, здоровья экосистем и жизни человека. Это важнейшее связующее звено между климатической системой, обществом и окружающей средой, поэтому сохранение воды лежит в основе принципов устойчивого развития.

**Определите виды деятельности, связанные с высоким спросом на воду.** Это даст понимание, как сократить потребление

Регулярно **контролируйте водопотребление при помощи счетчиков**, составляйте динамику расхода воды – это поможет определить, какие меры по сокращению водопотребления необходимо предпринять

**Донесите до сотрудников важность** бережного и экономного использования воды, возможностях сокращения ее потребления и необходимости своевременного сигнализирования о протечках

**Используйте** аэраторы для смесителей и **водосберегающую сантехнику** (желательно с маркировкой WaterSense) с низким расходом воды, а именно:

Оборудование	Расход**
туалеты с двойным смывом	4 / 2 л
краны в общих уборных	4 л/мин
краны на кухне	5 л/мин
лейки для душа	6 л/мин
бытовые посудомоечные машины	12 л/цикл
коммерческие посудомоечные машины	5 л/ряд
писсуар	1.2 л/мин
бытовые стиральные машины	40 л/стирка
коммерческие стиральные машины	7.5 л/кг

Используйте **датчики (PIR\*)** присутствия, чтобы подача воды в помещение прекращалась, когда помещение не используется

Установите **систему обнаружения утечек воды**, которая сообщит о протечке или самостоятельно перекроет воду в месте протечки

\* PIR (passive infrared) – пассивный инфракрасный датчик

\*\* По лучшим международным стандартам сертификации недвижимости BREEAM In-Use International Commercial V6





# ОТХОДЫ

Возвращение переработанных отходов в хозяйственный оборот способствует развитию циклической экономики. Также это снижает потребность в сложно добываемых первичных ресурсах и сокращает негативные последствия в виде свалок, загрязнения воздуха, воды и почвы, изменения климата из-за большого количества выделяемых парниковых газов.

- Работайте с производителями и поставщиками над **сокращением упаковки** – по возможности включите требования к упаковке в контрактные документы и спецификации материалов
- Выбирайте **местных поставщиков**, чтобы сократить плечо доставки и выбросы CO<sub>2</sub>
- Используйте повторно** или продайте неиспользуемые строительные материалы
- Старайтесь выбирать **материалы с переработанной составляющей**
- Проводите **обучение для персонала** по обращению с отходами
- Назначьте ответственного** за отдельный сбор и управление отходами
- Организуйте **пространство для хранения материалов** и оборудования для повторного использования
- Организуйте **пространство для отдельного сбора** отходов
- Передавайте отходы **на переработку лицензированным компаниям** и требуйте отчет по утилизации отходов
- Определите насколько эффективны существующие методы обращения с отходами, **установите цели** для их улучшения и **сокращения отходов**
- Перейдите с бумажного документооборота на электронный**

При переезде оставьте новым арендаторам материалы, которые могут быть повторно использованы.





# МАТЕРИАЛЫ

Термин "Синдром больного здания" официально признан Всемирной организацией здравоохранения. Это понятие включает в себя широкий спектр симптомов, вызванных наличием химических веществ, аллергенов, микроорганизмов в зданиях, являющихся частью окружающей среды. Правильная эксплуатация помещений и тщательный подбор материалов для внутренней отделки сводит к минимуму частоту возникновения синдрома больного здания и способствует хорошему самочувствию сотрудников.

- Используйте при отделке **материалы, которые не содержат ЛОС\*** или с минимальным содержанием ЛОС. Эти материалы имеют экомаркировки, такие как EcoMaterial, Green Label Plus, Greenguard, Benchmark VOC Green Building Product, Blue Angel, eco-INSTITUTE, M1, EMICODE EC1/ EC1plus, GUT, French VOC emissions labeling (A/A+) и др.
- Закупайте древесину и лесоматериалы у поставщиков, сертифицированных по системе «Лесной эталон» или прошедших сертификацию FSC\*\*
- Используйте **материалы с действующей на момент закупки EPD\*\*\*** – экологической маркировкой III типа (ГОСТ Р ИСО 14025)
- Используйте материалы, имеющие в своем составе **переработанную составляющую**, или повторно используйте материалы, которые уже были использованы
- Используйте **региональные материалы** – так вы сократите выбросы в атмосферу от транспортировки и поддержите локальную экономику за счет выбора местной продукции
- Выбирайте **прочные, износостойкие и неприхотливые в уходе поверхности и материалы**. Это поможет оптимизировать расход материалов при эксплуатации здания и сократит расходы на ремонт
- Проведите **инвентаризацию, создайте базу данных используемых материалов**, используйте типовые материалы
- Сократите использование ПВХ**. Будьте особенно внимательны к напольным покрытиям, жалюзи, облицовке, отделке, оконным рамам
- Не используйте **изделия из композитной древесины** или убедитесь, что они имеют низкий уровень выбросов (предел E1\*\*\*\*)
- Выбирайте биоразлагаемые, нетоксичные **чистящие средства** без фенольных соединений или нефтяных растворителей



\* ЛОС – летучие органические соединения

\*\* FSC – система сертификации закупки, переработки, маркировки и продажи лесной продукции

\*\*\* EPD (Environmental Product Declaration) – экологическая декларация, содержащая информацию об экологических аспектах производимой продукции или оказываемых услугах с учетом ее жизненного цикла

\*\*\*\* E1 – класс эмиссии формальдегида



# СОЦИАЛЬНАЯ СРЕДА И ЗДОРОВЬЕ

«Зеленый» офис способствует сохранению окружающей среды и здоровья сотрудников. Также это дает возможность зарекомендовать себя как экологически ориентированную ответственную компанию, соблюдающую международные экологические стандарты и участвующую в достижении целей устойчивого развития.

- Организуйте **место для физической нагрузки**, которая поможет сотрудникам отдохнуть в течение дня, не терять концентрацию и работать эффективнее
- Сделайте **комнату отдыха с хорошей шумоизоляцией** для перерывов в тихой обстановке
- Обеспечьте сотрудникам бесплатный **доступ к питьевой воде**
- Замените **вендинговые автоматы** с вредными снеками (шоколад, чипсы и т.д.) на альтернативные – с полезными перекусами (бутербродами, супами, кашами)
- Продвигайте осознанное потребление**, отдельный сбор отходов, бережное отношение к ресурсам, ЗОЖ с помощью доступной информации и мероприятий
- Замените жидкое мыло в диспенсере на мыльную пену
- Используйте бумажные полотенца, офисную и туалетную бумагу из вторичного сырья, повесьте рекомендации по использованию одного бумажного полотенца для рук
- Оборудуйте **места приемов пищи** микроволновкой, чайником, холодильником и посудомоечной машиной
- Откажитесь от чая в пакетиках** в пользу заварного чая, **от одноразовой посуды** – в пользу многоразовой
- Продумайте, как будет проходить **уборка в труднодоступных местах** – верхних частей помещений с высокими потолками, атриумов, остекленных фасадов
- Проверьте **соответствие объемов приточного воздуха** нормам для фактического количества людей в помещении
- Регулярно **проводите опросы сотрудников**: чего им не хватает или какие инициативы они считают важными и поддержали бы





# СОЦИАЛЬНАЯ СРЕДА И ЗДОРОВЬЕ

- Мотивируйте сотрудников **больше ходить пешком**, в том числе по лестнице, проводите конкурсы на максимальное количество пройденных шагов в месяц
- Поощряйте сотрудников за **использование альтернативного транспорта** (велосипедов, самокатов, общественного транспорта, каршеринга или совместного использования авто с коллегами)



- Соблюдайте права человека** (коллег, клиентов, всех людей, с которыми вы взаимодействуете) и устраняйте негативные последствия в случае нарушений
- Поддерживайте **проекты социального предпринимательства, благотворительные программы** ENKA Real Estate и проявляйте инициативу самостоятельно
- Создавайте и поддерживайте **программы обучения и развития** для работников вашей компании и подрядных организаций, а также сотрудников поставщиков и других людей, с которыми вы взаимодействуете
- Поддерживайте малый локальный бизнес** покупая их услуги и товары
- Проводите, продвигайте и поддерживайте программы или другие формы помощи, направленные на **улучшение доступной среды для инвалидов**



*Мы призываем наших арендаторов воспользоваться рекомендациями, приведенными в этом документе. При этом мы не даем гарантий относительно пригодности, результатов и успеха при внедрении перечисленных практик. Арендатор при необходимости может проконсультироваться со своими экспертами о внедрении практик устойчивого развития. Данное руководство не отменяет и не дает права нарушать правила, указанные в договоре аренды.*



**СПАСИБО  
ЗА ВНИМАНИЕ!**

За более подробной информацией  
вы можете обратиться по адресу:  
[enkare.sustainability@enka.com](mailto:enkare.sustainability@enka.com)  
Москва, Пресненская набережная, 10