



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

АО «Коммерческая недвижимость

ФПК «Гарант-Инвест»

_____ А.Ю. Панфилов

«17» февраля 2022 г.

**Политика зеленого финансирования
АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
(Green bond framework)**

2022 г.

1. Общие положения

Настоящая Политика зеленого финансирования разработана в целях реализации Экологической политики АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в соответствии с требованиями Положения Банка России от 19.12.2019 № 706-П "О стандартах эмиссии ценных бумаг", Положением Банка России от 27.03.2020 N 714-П "О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг", Правилами листинга ПАО Московская Биржа (от 07.12.2020), положениями постановления Правительства Российской Федерации от 21 сентября 2021 года №1587, принципами выпуска Зеленых облигаций ICMA (Green Bond Principles).

1.1. О Компании

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» зарегистрирована на территории Российской Федерации 6 августа 2009 года (далее – Общество) с целью консолидации функций управления объектами коммерческой недвижимости. Общество осуществляет полный девелоперский/редевелоперский цикл: поиск и приобретение земельных участков, проектирование, строительство, эксплуатацию построенных объектов и управление коммерческими площадями. Портфель объектов Общества диверсифицирован, в него входят торговые, многофункциональные и офисные центры различных форматов (от 0,4 до 48 тысяч м²).

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» обладает уникальным опытом как в области строительства торговых и многофункциональных центров, так и в области модернизации и реновации торговых объектов без их закрытия для посетителей (Программа PE).

В своей деятельности Общество руководствуется принципами устойчивого развития и нацелена на создание торговых и многофункциональных центров с использованием современных зеленых технологий в недвижимости.

Советом директоров была утверждена Стратегия устойчивого развития АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» (протокол №33 от 21.10.2020), в которой зафиксированы принципы зеленого инвестирования.

1.2. Стратегия устойчивого развития

Инвестиционная деятельность в области внедрения наилучших доступных технологий, обеспечивающих минимальное воздействие объектов недвижимости на окружающую среду, осуществляется в строгом соответствии с положениями Стратегии устойчивого развития АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» (далее – Общество). В частности, пункт 6 Стратегии устойчивого развития включает следующие положения:

- Общество занимает активную позицию в формировании рынка зеленого финансирования. Общество привлекает средства путем выпуска зеленых облигаций для целевого финансирования проектов, направленных на минимизацию негативного воздействия на окружающую среду.
- В рамках выпуска зеленых облигаций Общество реализует проекты по девелопменту / редевелопменту торговой и многофункциональной недвижимости.

- Общество реализует долгосрочную инвестиционную программу реновации - «Программа РЕ», которая предполагает модернизацию инфраструктуры торговых центров с целью повышения их энергоэффективности и сокращения негативного воздействия на окружающую среду.
- «Программа РЕ» реализуется с учетом следующих приоритетов:
 - внедрение современных, ресурсоэффективных технологий с функциями «умного» торгового центра и размещение современных технологий ритейла с использованием новейшего технологического оборудования;
 - переоснащение предприятий общественного питания, доля которых в торговых центрах неуклонно растет, современным ресурсосберегающим оборудованием, включая модернизацию систем энергообеспечения, очистки канализационных стоков и вентиляционных выбросов, утилизации отходов.

2. Использование средств от зеленых инвестиций

2.1. Цели и направления программы зеленых инвестиций

- Финансирование внедрения/использования зеленых технологий в недвижимости;
- реализация инвестиционной программы реновации коммерческой недвижимости в Москве («Программа РЕ»);
- реализация девелоперских проектов с применением зеленых ресурсосберегающих технологий;
- инвестиции в реновацию и модернизацию существующих торговых и многофункциональных центров.

За счет зеленых облигаций могут быть профинансированы проекты, относящиеся к следующим категориям:

- Эффективное электроснабжение:
 - Использование солнечных панелей для комбинированного электроснабжения систем освещения общественных зон, для наружной подсветки;
 - Применение солнечных панелей для уличных светильников, на входах в технические помещения, в том числе на кровле, велопарковке;
 - Снижение электропотребления с применением энергоэффективных электродвигателей;
 - Повышение энергоэффективности систем кондиционирования;
 - Применение оборудования инвертор/тепловой насос;
 - Изменение величины электрического напряжения с применением регуляторов напряжения;
 - Управление эскалаторами с технологией фотоэлектрических старт-стоп сенсоров: модернизация работы эскалаторов и траволаторов; установка системы контроля пассажиропотока на эскалаторах;
 - Преобразование реактивной энергии в активную с применением установки регенератора электрической мощности;
 - Компенсация реактивной мощности;

- Плавное регулирование электродвигателей инженерного оборудования с применением частотных преобразователей.
- Эффективное теплоснабжение и кондиционирование:
 - Автоматический контроль и учет энергоресурсов. Автоматическое управление работой инженерных систем;
 - Регулирование производительности приточно-вытяжных установок при изменении заполняемости торговых центров от датчиков CO₂;
 - Регулирование производительности приточно-вытяжных установок подземных автостоянок по датчику CO, контроль ПДК окиси углерода;
 - Применение естественной вентиляции в торговых галереях;
 - Технология «free-cooling» - использование свободного холода в системе холодоснабжения/чиллера;
 - Автоматическое регулирование параметров теплоносителя в системах теплоснабжения, отопления, ГВС;
 - Количественное и качественное регулирование расходов теплоносителя/холодоносителя в системах вентиляции и кондиционирования;
 - Система отопления с пофасадным регулированием;
 - Подогрев воды в системе ГВС с использованием тепла «обратного» теплоносителя отопления;
 - Рекуперация тепла уходящего воздуха с применением теплоутилизаторов в системах вентиляции;
 - Рециркуляция с предварительным подогревом приточного воздуха путем подмеса удаляемого внутреннего воздуха;
 - Уменьшение теплопотерь при применении дверей револьверного типа на входных группах;
 - Снижение теплопотерь трубопроводов инженерных систем;
 - Система управления таймменеджментом работы оборудования с применением реле времени;
 - Использование воды тонкого распыла для охлаждения оборудования, установленного на кровле, охлаждения открытых террас, с применением адиабатического принципа охлаждения;
 - Система контроля утечки фреона с применением датчиков;
 - Применение энергосберегающих стеклопакетов;
 - Применение низкоэмиссионной пленки в остеклении;
 - Контроль освещения и автоматизация управления устройствами искусственного затенения;
 - Использование инфракрасного излучения для отопления;
 - Сокращение энергопотребления насосного оборудования посредством применения гидрокимической промывки теплообменников и теплопроводов;
 - Использование солнечных батарей для приготовления горячей воды в летний период.
- Строительство озеленяемых и эксплуатируемых крыш зданий и сооружений:

- «Зеленые» крыши зданий.
- Благоустройство зданий и сооружений декоративными растениями:
 - Внутреннее и внешнее озеленение зданий и сооружений, в том числе: - подбор специального спектра растений; оптимизация взаиморасположения групп растений со схожими потребностями в воде;
 - «Эко» материалы в отделке помещений для создания здорового микроклимата;
 - Устройство эко-грядок и вертикальных ферм.
- Эффективные системы освещения (включая системы уличного освещения):
 - Применение светодиодного освещения;
 - «Умная» подсветка фасада с несколькими сценариями - оптимизация режима наружного освещения;
 - Системы контроля и управления освещением. Датчики освещенности, датчики присутствия;
 - Управление зенитными светоаэрационными фонарями;
 - Применение полых трубчатых световодов.
- Эффективные системы водоснабжения:
 - Система сокращения водопотребления при использовании смесителей с инфракрасным датчиком;
 - Аэрация воды на изливе смесителя с применением водосберегающего аэратора;
 - Применение бесконтактной системы смыва;
 - Контроль утечки в системах теплоснабжения, водоснабжения;
 - Снижение водопотребления путем применения безводных писсуаров, унитазов с безободковой конструкцией чаши;
 - Система сбора и использования ливневых вод. Вакуумная система внутреннего водостока. Система сбора конденсата для использования в технических целях.
- Строительство общественных пространств (территорий общего пользования, свободных от транспорта и предназначенных для использования неограниченным кругом лиц в целях досуга и свободного доступа к объектам общественного назначения):
 - Обустройство общественных пространств для использования в целях досуга и свободного доступа;
 - Эко-дизайн, эко-материалы в оформлении досуговых зон;
 - Зеленая скульптура, предметы прикладного искусства, малые архитектурные формы в стиле «Эко».
- Строительство и модернизация инфраструктуры для транспорта на экологических источниках энергии, а также для немоторизованного транспорта:
 - Зарядные станции для электромобилей;
 - Зарядка электрифицированных средств индивидуальной мобильности;
 - Обустройство парковочных места и дорожек для средств индивидуальной мобильности, и велосипедов;

- Организация зеленой парковки.
- Проекты, направленные на снижение концентрации загрязняющих веществ в сточных водах:
 - Производственная канализация. Жироуловители локальные и промышленные.
- Проекты, направленные на обеспечение водооборотного водоснабжения:
 - Система оборотного водоснабжения.
- Предотвращение загрязнения и контроль за загрязнением (включая сокращение выбросов в атмосферу, контроль парниковых газов, восстановление почв, предотвращение загрязнений, сокращение загрязнения):
 - Система очистки вентиляционных выбросов от оборудования ресторанов;
 - Системы фильтрации и очистки воздуха с применением фильтровального материала с высокой степенью улавливания загрязнений;
 - Применение в чиллерах хладагента с нулевым потенциалом истощения озонового слоя;
 - Брикетирование твердых коммунальных отходов (бумага, картон);
 - Раздельный сбор мусора твердых коммунальных отходов (ТКО). Фандомат для приема оборотной тары (ПЭТ-бутылки, алюминиевые банки). Сортировка отходов на этапе реновации;
 - Сбор и сортировка отходов при строительстве, реновации, демонтаже зданий/сооружение для передачи на переработку для повторного использования отходов.

3. Процесс оценки, отбора и управления «зелеными» проектами

3.1. Система управления проектами «зеленого» финансирования

3.1.1. Совет директоров

Совет директоров принял Стратегию устойчивого развития компании, которая отвечает не только философии ведения бизнеса, но и современным ожиданиям инвесторов и партнеров, которые рассматривают деятельность компании с точки зрения соответствия лучшим мировым практикам и успешной интеграции ESG-факторов в инвестиционную стратегию, в которой находят отражение Принципы социальной ответственности, рационального использования природных и энергоресурсов, качественного преобразования городской среды. Совет Директоров регулярно актуализирует пакет документов по Стратегии Устойчивого Развития, «зеленым технологиям», Информационной и Экологической политике и др.

3.1.2. Зеленый комитет

В целях повышения эффективности управления проектами девелопмента и редевелопмента с использованием зеленых технологий создан Зеленый комитет (далее – Комитет). Комитет является составной частью системы управления Общества, совещательным органом. Комитет в своей деятельности руководствуется законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными

нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации по вопросам зеленых технологий, рекомендациями международных экологических организаций, локальными нормативными правовыми актами Общества.

В задачи Зеленого комитета входит:

- разработка, на основе предложений членов Комитета, программы мероприятий Общества и дочерних обществ, направленных на снижение негативного воздействия на окружающую и городскую среду («зеленые технологии»);
- оценка проектов, финансируемых за счет выпуска зеленых облигаций, на соответствие требованиям ПП РФ от 21.09.2021 г. №1587, Green Bond Principles;
- формирование подходов по раскрытию информации и предварительное рассмотрение отчетности по результатам мероприятий, направленных на снижение негативного воздействия на окружающую и городскую среду («зеленые технологии»);
- предварительное рассмотрение финансовой отчетности, по вопросам использования средств, полученных за счет выпуска зеленых облигаций;
- предварительное рассмотрение нефинансовой отчетности в сфере устойчивого развития и реализации мероприятий, направленных на снижение негативного воздействия на окружающую и городскую среду;
- информационный обмен (предоставление, обсуждение и анализ информации) между членами Комитета и ответственными сотрудниками по вопросам текущей работы;
- рассмотрение результатов проведения проверок и экспертиз, сертификаций и иных мероприятий;
- информирование ответственных лиц Общества и его дочерних Обществ по вопросам деятельности Общества в сфере зеленых технологий;
- иные вопросы в сфере экологии, влияния деятельности организации на городскую и окружающую среду, внедрения зеленых технологий.

3.2. Критерии отбора и оценки проектов для «зеленого» инвестирования, обеспечивающие соответствие проекта принципам и стандартам в сфере экологии и «зеленого» финансирования

Проекты девелопмента, редевелопмента и модернизации отличаются внедрением современных энергоэффективных технологий и инноваций, как в части минимизации влияния здания на окружающую среду и уменьшение энергопотребления, так и в размещении современных технологий ритейла с использованием новейшего технологического оборудования. Особое внимание уделяется предприятиям общественного питания, доля которых в торговых центрах неуклонно растет, что требует существенной модернизации систем энергообеспечения и водопотребления, внедрения технологий очистки производственных стоков и очистки вентиляционных выбросов в атмосферу, управления отходами. В настоящее время при проектировании и строительстве новых объектов, а также при реализации инвестиционной программы «Программа РЕ» применяются более шестидесяти зеленых технологий, в список которых включены как инновационные технологии ресурсосбережения и водопотребления, так и положительно зарекомендовавшие себя при эксплуатации существующих объектов недвижимости, в том числе:

- энергоэффективное инженерное оборудование;
- автоматическое регулирование работой инженерно-технических систем;
- системы очистки стоков и вентиляционных выбросов (жироуловители, промышленные фильтры в вентиляционных системах);
- управление отходами потребления (раздельный сбор мусора, пресскомпакторы);
- энергоэффективные системы отопления, теплоснабжения;
- светодиодное освещение;
- вентиляционные системы с утилизацией теплоты;
- зеленые кровли;
- использование санитарно-технических устройств с импульсными датчиками и бесконтактным смывом;
- обратная система водоснабжения;
- энергосберегающие фасадные конструкции, теплоизоляция;
- элементы инфраструктуры для экологически чистого транспорта,

а также другие мероприятия, снижающие ресурсопотребление и негативное воздействие объектов недвижимости на окружающую среду.

Оценка инвестиционных проектов на соответствие требованиям, предъявляемым к зелёному финансированию, проводится на Зеленом комитете с оценкой наличия в механизмах реализации или в непосредственных результатах проекта экологических метрик, соответствующих положениям следующих международных и российских инициатив и документов:

- Диагностическая записка «Зеленые финансы: повестка дня для России» Экспертного совета по рынку долгосрочных инвестиций при Банке России;
- Концепция организации в России методологической системы по развитию зеленых финансовых инструментов и проектов ответственного финансирования Экспертного совета по рынку долгосрочных инвестиций при Банке России;
- Финансирование устойчивого развития, Банк России, 2021 г.
- Постановление Правительства РФ от 21 сентября 2021 года «Об утверждении критериев проектов устойчивого (в том числе зеленого) развития в Российской Федерации».
- Национальные проекты Российской Федерации 2019-2024, утвержденные указом Президента России «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года»;
- Цели устойчивого развития (Sustainable Development Goals, SDGs) ООН;
- Принципы зелёных облигаций (ПП РФ №1587 от 21.09.2021 г., Green Bond Principles (GBP), Международной ассоциации рынков капитала (ICMA);
- Принципы ответственного инвестирования Международной ассоциации ответственного инвестирования PRI (Principles for Responsible Investment Initiative);
- Концепция публичных экологически ответственных закупок Европейской комиссии (Green Public Procurement).

3.3. Процедура отбора проектов для участия в программах зеленого финансирования:

- определение соответствия проектов категориям зеленых проектов;
- подготовка технико-экономического обоснования отобранных проектов;

- оценка соответствия проектов категориям зеленого финансирования, критериям ПП РФ №1587 от 21.09.2021 г., требованиям Green Bond Principles, проспекту эмиссии на Зеленом комитете;
- рассмотрение и одобрение на Зеленом комитете, с последующим утверждением Генеральным директором АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест";
- регулярный экологический мониторинг внедренных инноваций;
- оценка экологической эффективности и публичная отчетность.

3.4. Назначение ответственного лица, координирующего взаимодействие различных подразделений компании в рамках реализации зеленых проектов

В целях повышения эффективности управления комплексными программами реновации и модернизации распоряжением Генерального директора АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест" назначается куратор проекта и руководитель работ непосредственно на объекте реновации. Контроль за исполнением требований пожарной безопасности и охраны труда осуществляет специалист по охране труда. Финансовый контроль осуществляет Финансовый директор АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест".

3.5. Подразделения, отвечающие за реализацию «зеленых» проектов

Контроль за выполнением условий, утвержденных на Зеленом комитете проектов, осуществляет ООО "Гарант-Инвест Девелопмент". Непосредственную реализацию зеленых проектов проводит организация, эксплуатирующая объекты коммерческой недвижимости. В ходе реализации проекта, некоторые этапы работ могут быть закреплены за подрядными организациями. Утверждена Финансовая политика и форма финансового отчета по использованию средств, полученных за счет зеленых облигаций

3.6. Принципы выявления и управления рисками возникновения негативных последствий для окружающей среды и социальной сферы

Для контроля соблюдения экологических норм и снижения негативного воздействия на окружающую среду девелоперских, редевелоперских объектов, а также при эксплуатации зданий коммерческой недвижимости применяется Регламент учета экологических факторов при проведении закупок на предприятиях АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест".

На предприятиях устанавливаются современные системы очистки промышленных выбросов в атмосферу, осуществляется мониторинг потребления энергетических ресурсов и применяются меры по снижению потребления электричества и тепловой энергии. Результаты мониторинга выносятся на заседание Зеленого комитета. Мониторинг затрат и потенциальных рисков осуществляет Служба внутреннего аудита.

3.7. Методика расчета показателей экологической эффективности

В целях повышения эффективности программ зеленых инвестиций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» проводит оценку реализованных проектов с

использованием рекомендаций ICMA и Green Bond Principles. Расчет сокращения выбросов парниковых газов проводится с применением коэффициентов Международного энергетического Агентства и Руководящих принципов национальных инвентаризаций парниковых газов МГЭИК.

Непосредственный расчет экологических показателей осуществляется на основании:

- Методические указания и руководство по количественному определению объемов выбросов парниковых газов организациями, осуществляющими хозяйственную и иную деятельность в РФ, утв. приказом Мин природы России от 30.06.2015 г. №300;
- ФЗ РФ Технический регламент о безопасности зданий и сооружений, от 25.12.2009;
- МДС 41-4.2000 Методика определения количества тепловой энергии и теплоносителя в водяных системах коммунального теплоснабжения;
- СП 60.13330.2020 Отопление, вентиляция, кондиционирование воздуха СНиП 41-01-2003;
- СНиП 2.04.01-85* Внутренний водопровод и канализация зданий;
- СП 131.13330.2020 Строительная климатология;
- СП 50.13330,2019 Тепловая защита зданий;
- СП 113.13330-2016 Стоянки автомобилей;
- СП 256.1325800.2016 Электроустановки жилых и общественных зданий,

и других нормативных документов, и методик расчетов, применяемых при проектировании, строительстве и эксплуатации объектов недвижимости.

Общество применяет и другие нормативные документы, в соответствии с содержанием деятельности по конкретному экологическому проекту.

4. Управление средствами

4.1. Способ учета средств, полученных от эмиссии «зеленых» облигаций

Для учета средств, полученных от эмиссии «зеленых» облигаций для финансирования экологических проектов, организуется отдельный бухгалтерский учет всех операций на специальном расчетном счете. В бухгалтерской системе 1С каждого Общества формируется отчет для обособленного учета операций по отдельным экологическим проектам и обособленным учетом движения денег.

4.2. Механизмы контроля за целевым использованием денежных средств, полученных от размещения «зеленых» облигаций

Контроль за целевым использованием средств осуществляет служба внутреннего аудита АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест" и Финансовый контроль осуществляет Финансовый директор АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест".

Механизмы, обеспечивающие контроль за целевым использованием средств:

- осуществляется процедура предварительного рассмотрения проектов на Зеленом комитете.

- осуществляется управленческий учет средств, полученных за счет выпуска зеленых облигаций.
- финансовая политика, предусматривает порядок учета и управления средствами, полученных за счет выпуска зеленых облигаций, в том числе порядок управления ликвидностью.
- предусмотрена форма отчетности по каждому реализованному проекту в сфере внедрения зеленых технологий.
- предусмотрен внешний аудит целевого использования средств (BDO, Expert RA, АКРА).

4.3. Финансовая устойчивость зеленых проектов

На этапе подготовки технико-экономического обоснования зеленых проектов составляется экономическая модель с учетом параметров выпуска "зеленых облигаций". Финансовую модель утверждает финансовый директор Компании. Одновременно Зеленые проекты проходят тестирование на экологическую состоятельность и устойчивость.

4.4. Правила инвестирования временно неиспользуемых средств, полученных от выпуска «зеленых» облигаций

Средства, полученные от размещения «зеленых» облигаций, резервируются на специальном счете и используются в соответствии с инвестиционной программой конкретного проекта реновации или модернизации. Часть свободных средств может быть инвестирована в ликвидные (ОФЗ) финансовые инструменты в соответствии с ПП РФ № 1587 от 21.09.2021 г.

5. Отчетность

5.1. Принципы раскрытия информации

Публичные отчеты о целевом использовании средств в рамках действующих программ зеленых облигаций формируются в соответствии с утвержденной Информационной политикой компании в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Приоритетными для раскрытия считаются показатели влияния на окружающую среду и действия, произведенные для снижения этого влияния.

В отчет включается информация о реализации инвестиционной программы, финансируемой за счет эмиссии зеленых облигаций.

Компания регулярно публикует нефинансовую отчетность и отчет об устойчивом развитии.

Компания раскрывает информацию по использованию средств на Московской бирже.

5.2. Отчетность об использовании привлеченных средств

В соответствии с требованиями Правил листинга ПАО Московская Биржа Компания готовит каждые полгода отчет о использовании привлеченных средств и размещает его на

официальной странице АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» на сайте Московской биржи (<https://www.moex.com/ru/listing/emidocs.aspx?id=9313&tab=4>)

5.3. Привлечение независимых консультантов

Компания готовит отчеты об использовании средств от эмиссии «зеленых» облигаций силами внутренних подразделений. При необходимости, для составления отчетов, могут быть привлечены внешние консультанты.

Компания привлекает внешних регулярно консультантов при проведении:

- верификации действующих зеленых выпусков облигаций - рейтинговые агентства;
- аудита целевого использования средств на «зеленые» цели - независимый аудитор (1 раз в полгода).

5.4. Каналы распространения информации о результатах программы «зеленых» инвестиций

Компания использует несколько каналов регулярного раскрытия информации результатах программ зеленого финансирования. Среди приоритетных:

- Официальный сайт Общества - отдельный детальный отчет об использовании зеленого финансирования и эффекте реализованных зеленых технологий (<https://com-real.ru/prezentacii-dlya-investorov>);
- Официальная страница эмитента на сайте Московской биржи - отчет по утвержденной форме (1 раз в полгода);
- Годовой отчет и Отчет об устойчивом развитии (1 раз в год).

6. Ожидаемые эффекты от реализации «зеленых» проектов

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» реализует инвестиционную программу девелопмента, редевелопмента и модернизации, основанную на принципах ответственного инвестирования (ПП РФ №1587 от 21.09.2021 г., Green Bond Principles). Все мероприятия в процессе проектирования и строительства новых объектов коммерческой недвижимости, а также в процессе реновации торгового объекта направлены на комплексное использование зеленых технологий, включая ресурсоэффективные и сберегающие технологии, управление отходами и выбросами загрязняющих веществ, инфраструктуру для экологического транспорта, благоустройство и организацию комфортной среды.