

# МОЛОДО-ЗЕЛЕНО

## ГОВОРИТЬ ОБ ЭКОДЕВЕЛОПМЕНТЕ КАК О ТЕНДЕНЦИИ НА РОССИЙСКОМ СТРОИТЕЛЬНОМ РЫНКЕ ПОКА РАНО

Несмотря на то, что понятие GREEN DEVELOPMENT было чуть ли не самой обсуждаемой «фишкой» прошедшего года, четкого понимания этого явления, а главное — его перспективности для российского рынка недвижимости так и не появилось. Российские застройщики с интересом присматриваются к «зеленому» строительству, но массово вкладывать в абстрактную экологическую идею и потенциальную экономию конкретные деньги они пока не готовы. Каких дополнительных финансовых, временных и трудовых затрат требует от девелопера строительство по «зеленым» стандартам? Как их соблюдение влияет на рентабельность проекта? Есть ли в России соответствующие технологии и где брать специалистов по экодевелопменту? Какова ситуация с нормативной базой в данной сфере? Как арендаторы относятся к «зеленым» площадям и чем «зеленый» офис лучше обычного? Правда ли, что большинство экозданий очень аскетичны с точки зрения архитектуры? На эти вопросы «СНИП» попросил ответить юристов, девелоперов, архитекторов, управляющих и других участников рынка.



**Алексей Иванов,**  
руководитель проектов «Вектор Инвестментс»

Проекты, реализуемые по стандартам экодевелопмента, безусловно, требуют больших ресурсов, чем строительство обычного здания. Особенно в России, где «зеленые» технологии только начинают выходить на рынок и круг требуемых специалистов довольно ограничен.

Материалы, используемые при экостроительстве, у нас не производятся, не существует даже внутрироссийских стандартов их производства. Единственное, что можно приобрести в России — энергосберегающие лампы. Конечно, этого недостаточно для полноценного развития экодевелопмента.

Стоимость «зеленого» проекта зависит от используемых технологий и от стадии готовности объекта. Если здание изначально спроектировано как «зеленое», то дополнительные инвестиции девелопера могут не превысить 7%. Если же технологии green development внедряются в готовый объект, подобная «процедура» обойдется на 10-15% дороже обычного строительства.

Как правило, девелопер, вложивший средства в «зеленый» объект, заинтересован в его официальном статусе, подтвержденном международным сертификатом. Процедура сертификации достаточно дорогостоящая и длительная и может серьезно растянуть сроки реализа-

ции проекта. Однако впоследствии «зеленые» технологии позволяют значительно экономить на эксплуатации здания. В частности, количество потребляемой электроэнергии можно сократить на 35-40%. Для западных стран это немаловажный фактор — тарифы на электроэнергию там высоки, поэтому иностранные девелоперы хорошо знакомы с экотехнологиями. Что, кстати, заметно и на примере «зеленых» проектов, заявленных к реализации в России: большинство из них принадлежит иностранцам. В Европе строительство «зеленых» объектов развивается и еще по одной причине — там существуют программы, по которым часть затрат по проекту (иногда до 50%) берет на себя государство.

В целом экодевелопмент сегодня — не насущная необходимость, продиктованная внешними факторами, а скорее желание застройщика использовать конкурентные преимущества уникального проекта. Ведь многие арендаторы офисных зданий готовы инвестировать в создание имиджа социально ответственной компании, предлагая комфортные условия труда для своих сотрудников. Аналогичная ситуация и в жилом строительстве. Относительная дороговизна экотехнологий делает их пока недоступными для массового потребителя — они используются преимущественно при строительстве элитного жилья. Кстати, экодевелопмент — это не только возведение высокотехнологичных зданий, снижающих нагрузку на окружающую среду, но и забота о здоровье их обитателей. Так, например, один немецкий экоотель разработал для своих гостей специальный биоиз завтрак и кулинарную карту здорового питания.



**Андрей Кузнецов,**  
генеральный директор  
ГК «Маторин»

В настоящий момент весь российский green development находится в зачаточном состоянии, что уж говорить о «зеленых» офисах. Намерения благие, безусловно, но отклика в сердцах российских предпринимателей они пока не находят. Понятие «зеленый офис» не суще-

ствует у нас в том виде, о котором интересно было бы говорить (за исключением объектов некоторых западных компаний, и то — непосредственно лоббистских). Пока экологическое строительство в России категорически невыгодно — как для арендодателя, так и для арендатора.

Что касается превращения в «зеленые» существующих офисов, то данный процесс накладывает обязательства по применению экологически чистых материалов и экономного сантехнического оборудования; предполагает наличие централизованных систем вентиляции, кондиционирования и климатического контроля, пылеудаления и увлажнения воздуха. Программа энергосбережения реализуется посредством использования световых датчиков, технологий альтернативной энергетики, требует максимального потребления естественного освещения. Все это позволяет сократить затраты на водоснабжение, тепловую и электроэнергию на 40% по сравнению с обычными зданиями. Но представьте, сколько при подобном редевелопменте нужно потратить средств на замену существующего оборудования и прочее. Подобная «экономия» выльется в колоссальные затраты на реконструкцию строительных элементов, замену отделочных материалов, приобретение экологически чистой техники и оборудования. В общем, пока «зеленый» офис для российского рынка является утопией.

Если же говорить о строительстве «зеленого» здания с нуля, то здесь расходы на экологически чистые и энергосберегающие технологии будут составлять отнюдь не 1% от общих затрат, как принято писать в некоторых лоббистских источниках, а существенно больше. Не забывайте также о необходимости получить подтверждающие лицензии и сертификаты, цена на которые в нашей стране составит порядка 20% от стоимости строительства. При этом арендная ставка повысится всего на 3-5% — иначе можно столкнуться с дефицитом арендаторов и пустующими площадями. Это очень незначительное увеличение для того, чтобы оправдать соответствующие расходы.

В западных странах энергоресурсы и вода стоят гораздо дороже, чем в России, и экономия в этом случае действительно целесообразна. Кроме того, в странах — родоначальниках «зеленой» моды при реализации подобных проектов предоставляются налоговые льготы, существуют также и другие стимулы. К примеру, в США известен случай, когда «зеленый» офис был построен в рамках целостной программы правительства. У нас же пока все только на словах — экономические мотивы слабые, все больше для имиджа.



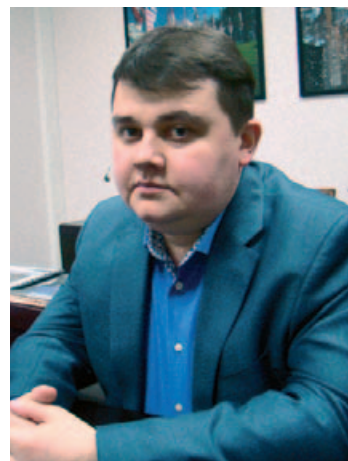
**Алексей Коневский,**  
руководитель практики зе-  
мельного права, недвижимо-  
сти и строительства Pereliaev  
Group

Улучшение качества природной среды и условий жизни человека, формирование сбалансированной экологически ориентированной модели развития экономики и экологически конкурентоспособных производств входит в

число основных задач, предусмотренных «Концепцией долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 года», утвержденной постановлением правительства РФ от 17.11.2008 №1662-р. В качестве одного из направлений экологической политики в ней рассматривается создание эффективного экологического сектора экономики. Целевым показателем прогресса в этом направлении, в частности, является рост рынка экодевелопмента в пять раз. Таким образом, государство декларирует заинтересованность в развитии «зеленого» строительства, однако необходимых для этого условий в РФ в настоящее время нет.

В частности, отсутствуют национальные стандарты экодевелопмента (девелоперы вынуждены использовать зарубежные), а также достаточные меры его стимулирования, например налоговые льготы для владельцев «зеленых» зданий. Экологическое строительство обходится девелоперам значительно дороже. При этом стоимость энергоресурсов в РФ относительно невелика, и немногие арендаторы и покупатели готовы переплачивать за «экологичность» объекта.

В то же время (хотя законодательство, регулирующее порядок возведения олимпийских объектов, и не содержит специфических требований по экологическим характеристикам) в олимпийском Сочи строительство ведется в соответствии с «зелеными» стандартами — обязанность их применять содержится в заявочной книге. И поскольку в РФ готовых стандартов нет, госкорпорации «Олимпстрой» приходится их разрабатывать самостоятельно. Возможно, впоследствии эти стандарты будут включены в систему российского законодательства.



**Евгений Плющ,**  
руководитель отдела  
развития ГК «Пионер»  
— Москва

Экодевелопмент — достаточно новое явление на российском рынке, тем не менее все основные застройщики Московского региона уже приступили к изучению этого модного (особенно на Западе) направления в строи-

тельстве. Но чтобы они начали активно применять эко-стандарты в новых проектах, одного законодательного акта недостаточно. Рынок должен откликнуться спросом на «зеленые» квартиры и дома. Российские жители (а особенно москвичи) не привыкли пока особо задумываться над экономией электричества, воды и тепла. Поэтому привлечь потребителя к покупке «зеленых» площадей девелопер сейчас может, лишь опираясь на маркетинговые новшества: на то, что это модно, ну и, безусловно, на экономический эффект, который покупатель, возможно, почувствует через некоторое время.

Дополнительные затраты застройщик понесет. В первую очередь, это коснется новых стройматериалов. Применение «нестандартных» технологий всегда подразумевает сложности, особенно если они ранее не использовались в массовом строительстве. Например, для повышения теплопроводности определенных частей здания можно использовать не пенопласт, а его современный конкурентный аналог известной марки и производителя, который теплоэффективнее в четыре-пять раз, но при этом тоньше, имеет больший срок службы, не крошится, удобен в работе и монтаже и абсолютно не горюч, однако его цена за 1 м<sup>2</sup> выше примерно в два — два с половиной раза. И так практически по всем «зеленым» материалам. Правда, стоит учитывать, что конечная себестоимость «квадрата», построенного по современным технологиям, будет выше уже не в разы, а лишь немного, поскольку расход подобных материалов на единицу площади меньше, а эффективность такая же или лучше. «Зеленые» строительные материалы уже присутствуют на российском рынке, однако их массовое применение замечено пока в основном в индивидуальном строительстве — частный заказчик готов нести соответствующие затраты, создавая свой дом на пике моды и с учетом современных западных тенденций.



**Сергей Акулич,**  
вице-президент УК  
*BlackStone Keeping  
Company*

Крупные западные корпорации, присутствующие на российском рынке, хорошо знакомы со всеми преимуществами «зеленых» офисов и готовы арендовать в них площади. К очевидным плюсам последних можно отнести более комфортные и здоро-

вые условия для работы персонала, наличие соответствующих экологическим стандартам отделочных материалов. А ведь чем лучше сотрудник чувствует себя в офисе, тем лучше он работает, увеличивая тем самым благосостояние компании. Таким образом, более высокая арендная ставка, присущая «зеленым» офисам, в глазах западных арендаторов оправданна и приемлема. Что касается российских арендаторов, то у них пока еще нет четкого понимания относительно того, что такое «зеленый» офис и какие преимущества он дает. Поэтому высо-

кая стоимость аренды порой вызывает непонимание и сомнения.

Аренда в «зеленых» офисах всегда в среднем выше за счет более дорогой стоимости строительства энергоэффективных зданий, возводимых с применением соответствующих экостандартам материалов. По различным оценкам, расходы на «зеленое» здание превышают затраты на традиционное в среднем на 10-15%. С другой стороны, есть мнение, что можно сэкономить на эксплуатации. Экономия достигается, прежде всего, за счет энергоэффективности «зеленого» объекта, а именно: использования солнечной энергии, светодиодных технологий и датчиков движения, энергетически рациональной ориентации здания по сторонам света и розе ветров, высокоэффективной теплоизоляции ограждающих конструкций, применения технологий приточно-вытяжной вентиляции с рекуперацией тепла и тонкой очисткой входящего воздуха, использования эффекта аккумуляции и перераспределения тепла, инверторных систем кондиционирования, применения энергоэффективных архитектурно-планировочных решений.

Наиболее эффективным методом достижения энергоэффективности объекта является пропорциональное или равномерное уменьшение масштабности механических систем, таких как кондиционирование воздуха и отопление за счет лучшей теплоизоляции здания, качества окон и типа освещения. При проектировании и строительстве «зеленых» зданий также используются различные современные технологии, например фотоэлектрические панели, которые собирают энергию солнца и преобразуют ее в электричество.



**Сергей Казинец,**  
партнер юридической фирмы  
*«АВЕЛАН»*

Экодевелопмент развивается в России последние несколько лет, становясь одним из самых модных трендов. Правда, это относится скорее к частному домостроению — интересам отдельных «продвинутых» граждан. Для российского девелопера экологичность строительного цикла пока не является приоритетом.

Застройщики коммерческих объектов недвижимости относятся с некоторым предубеждением к этому явлению, считая, что применение экотехнологий ведет к серьезному удорожанию стоимости проекта. На что эксперты резонно отвечают, что увеличение затрат на строительство объекта с лихвой окупается экономией при его эксплуатации.

Следует отметить, что на Западе у идеи green development становится все больше сторонников. В частности, в США Агентство по охране окружающей среды финансирует перспективные разработки в области «зеленого» строительства. В России тоже есть определенные подвиги. Рассматриваются новые законопроекты, повы-

шающие требования к энергетической эффективности объектов (проект №111730-5-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности»). В июне 2010 года вступил в силу Федеральный закон №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», установивший минимально необходимые технические и экологические требования к безопасности всех типов зданий и сооружений. Наблюдается ужесточение госполитики по охране окружающей среды, что заставляет застройщиков более ответственно вести весь цикл строительных работ. В целом санитарные нормы и правила, действующие в России, считаются одними из самых жестких в Европе. Все это позволяет надеяться, что с каждым годом количество экодевелоперских проектов у нас будет увеличиваться, а бережное отношение к окружающей среде перерастет из новомодного увлечения в осознанную необходимость.

Однако отдельные меры, усиливающие ответственность девелоперов за нарушение экологических норм, вряд ли приведут к заметному исправлению ситуации — достаточно обратить внимание на крупнейшие государственные проекты. Так, в ходе рейдовых мероприятий, проведенных летом 2010 года управлением Росприроднадзора по Краснодарскому краю и Республике Адыгея, были выявлены грубые нарушения природоохранного законодательства на ряде строящихся олимпийских объектов. По 25 фактам были возбуждены дела об административных правонарушениях. Об объемах же несоблюдения экологических норм на менее масштабных стройках, не подвергающихся жесткому контролю, можно только догадываться.

Что касается ближайших перспектив развития этой отрасли законодательства в целом, полагаю, Государственной Думой и органами исполнительной власти будет проведена работа по четырем направлениям, обозначенным президентом 30 ноября 2010 года в послании Федеральному Собранию: дана оценка реальному состоянию загрязненных местностей по стране в целом; определен причиненный экологический ущерб и проведена «экологическая амнистия» с обязательным условием оздоровления загрязненных участков; утверждены нормативы качества окружающей среды, учитывающие особенности конкретных территорий; усилена роль экологического воспитания и образования; главам субъектов Федерации даны поручения ежегодно предоставлять доклады о состоянии экологии в регионах.



**Владимир Быков,**  
директор СРО  
НП «БалтЭнергоЭффект»

Сегодня никто, наверное, не возьмется оспаривать необходимость минимизации экологического ущерба при строительстве и эксплуатации современных зданий. Соблюдение строгих экологических стандартов в современном мире — не

прихоть, а вопрос выживания человечества. Конечно, экологическое строительство дороже, а экологичные здания не претендуют на звание архитектурных шедевров, и все же именно за ними — будущее.

Применение в строительстве «зеленых» стандартов потребует внедрения целого комплекса мероприятий, и в первую очередь — разработки нормативных документов. Чтобы в очередной раз не изобретать велосипед, на первом этапе необходимо обеспечить соответствие российских «зеленых» стандартов международным, в частности британскому BREEAM или американскому LEED.

Действующее законодательство предусматривает активизацию деятельности по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, но сегодня также необходим закон, определяющий нормы экологической безопасности и регламентирующий применение экологических стандартов. Его, к сожалению, пока нет, хотя кодексов, законов и подзаконных актов, косвенно касающихся этого вопроса, существует множество.

Безусловно, изначально применение «зеленых» стандартов вызовет удорожание стоимости строительства, но, с другой стороны, это приведет к увеличению продолжительности жизни населения, в том числе активного периода трудоспособности, укреплению здоровья нации, снижению затрат на здравоохранение, росту производительности труда и т. д.

К сожалению, говорить о широкомасштабном внедрении экологического строительства в России пока рано. Но проекты подобного рода уже начали применять в загородном строительстве, в том числе с использованием энергосберегающих технологий, технологии замкнутого цикла, применением тепловых насосов и других новаций.



**Юрген Виллен,**  
владелец архитектурного  
бюро Willen Associates  
Architect

Надо быть осторожнее с обобщениями, говоря о «зеленых» зданиях как об эстетически непривлекательных, точно так же, как мы не можем говорить, к примеру, обо всех зданиях с современными стекляными фасадами как о красивых. Качество

внешнего вида недвижимости зависит, прежде всего, от таланта архитектора, его способности привносить в архитектуру разумное, его мотивации к правильному подбору материалов, возможности грамотно использовать свет и объем. Многие проекты наглядно демонстрируют, что термин «экологичное» отнюдь не означает плохой дизайн: «зеленые» особенности здания, напротив, стимулируют творческое и инновационное мышление. Благодаря данным принципам может быть создана поистине великолепная архитектура.

*Опрос подготовила Юлия Белякова*