

КТО ЗАИНТЕРЕСОВАН В РОССИЙСКОМ «ЗЕЛЕНОМ» СТАНДАРТЕ?

КРУГЛЫЙ СТОЛ



В середине октября прошлого года введен в действие первый национальный российский стандарт СТО НОСТРОЙ 2.35.4-2011 «Зеленое строительство». Здания жилые и общественные. Рейтинговая система оценки устойчивости среды обитания». Как участники строительного рынка восприняли данный документ? В большей степени интересовало мнение инженеринговых компаний, но наибольший интерес тема вызвала в среде девелоперов и консультантов.

В. Л. Грановский,
канд. техн. наук, технический директор компании «Данфосс»



Компания «Данфосс», как производитель энергоэффективного оборудования, в своей работе всегда ориентировалась на стандарты и нормативы в области энергосбережения, и новый российский «зеленый» стандарт не является здесь исключением. Наряду с другими нормативными документами, направленными на энергосбережение, он является необходимым инструментом для архитекторов и проектировщиков энергоэффективных и экологических зданий.

И хотя напрямую в своей работе мы подобные документы не используем, однако ориентируемся на их применение российские проектные организации, которым оказываем систематическую поддержку. В том числе — и на новый «зеленый» стан-

дарт, предписывающий минимизацию затрат невозобновляемых ресурсов и обеспечивающий защиту экосистемы Земли. Нам же, как разработчикам оборудования, «зеленый» стандарт дает вектор, показывающий уровень требований к системам и технологиям.

Выпускаемое нами сегодня оборудование позволяет обеспечить любой, заданный разработчиками инженерных систем, уровень энергосбережения в здании: от минимального, соответствующего малобюджетному строительству, где массово используется наше оборудование, до уникального, нашедшего свое применение в экспериментальном строительстве, в том числе в так называемых «пассивных» и «активных» зданиях, как в России, так и за рубежом.



В среде девелоперов и консультантов в области недвижимости «зеленое» строительство стало модным трендом. А насколько оно интересует инженеринговые компании? Знакомы ли специалисты профильных строительных организаций с первым российским стандартом по «зеленому» строительству (СТО НОСТРОЙ 2.35.4-2011) и планируют ли использовать его в своей работе? Ждем Ваших писем до 18 февраля 2012 года по адресу: energo@abok.ru

Д.?. Колокольников, Председатель совета директоров группы компаний RRG

До настоящего момента перспективы «зеленого» строительства в нашей стране имели, скорее, идеологическую, нежели экономическую основу. Хотя наличие в том или ином проекте элементов зеленого строительства активно используется в PR-продвижении объектов.

Если брать экономическую составляющую, то строительство подобных зданий обходится в нашей стране на 10–20% дороже, чем без применения энергосберегающих технологий. Для сравнения: за рубежом удорожание составляет 5–10%. При этом о значительной экономии при эксплуатации энергоэффективных зданий при действующей цене на энергоресурсы говорить не прихо-

дится. Единственный экономический плюс пока заключается в том, что при улучшении энергетических и экологических характеристик здания можно рассчитывать на более высокие ставки аренды, низкие ставки капитализации и как следствие более высокие цены продаж.

Тем не менее, активное продвижение «зеленого строительства» на государственном уровне позволяет надеяться, что перспективы у этого направления есть и принятие стандартов — первый шаг к массовому возведению экологичных и энергосберегающих объектов. Не исключаю, что в дальнейшем по западному примеру у нас будет, например, льготное кредитование подобных проектов.



Н. Д. Чистякова, директор по развитию Департамент консалтинга GVA Sawyer

Обсуждаемый стандарт НОСТРОЙ содержит 10 категорий, внутри которых имеются оценочные критерии. Последние в той или иной степени и ранее применялись в девелоперско-консалтинговой деятельности, например при ранжировании офисной недвижимости согласно классификации ГУДа (Гильдии управляющих и девелоперов). Собранные воедино, да еще и закреплённые законодательно, критерии дают возможность максимально оценить любой объект недвижимости с точки зрения удовлетворения потребностей человека, и при этом учитывать рациональное потребление энергетических и материальных ресурсов и минимальное воздействие на экологию.

Пионерами использования нового российского стандарта, разумеется, станут консалтинговые компании и проектные организации, разрабатывающие концепции нового строительства. В параллели могут начать использовать стандарт оценщики, к которым в рамках

Системы добровольной оценки зданий и проектов могут обращаться собственники этих зданий и проектов. В перспективе к этой цепочке присоединятся конечные пользователи/собственники помещений.

Компания GVA Sawyer также старается быть на «зеленой волне». Мы участвовали в организации Совета по зеленому строительству, в подготовке маркетинговых исследований по развитию данной темы в других странах мира. Брокеры и девелоперы нашей компании чутко реагируют на запросы своих клиентов об экологичности зданий.

Последнее время «зеленое строительство», стремление к рациональному потреблению ресурсов и уменьшению воздействия на окружающую среду становится не просто модным трендом в строительной-девелоперской отрасли: уже заметно изменение мышления и менталитета российских граждан. Именно поэтому в ближайшем



будущем многие руководители компаний, подыскивающие офисные помещения, или люди, подбирающие себе новое жилье, будут обращать внимание

(помимо всех иных факторов, которые уже используются при наличии выбора) на здания, возведенные по «зеленым» технологиям.

А. В. Иерусалимов, директор направления «Устойчивое развитие» NAI Becar



В силу высокой энергоемкости российской экономики последнее время активно «продвигается» идея энергоэффективности и энергосбережения. Законодательно установлены конкретные сроки и ответственность за проведение энергетических обследований. На мой взгляд, для конкретного человека важно не только сколько он затрачивает на электроэнергию или тепло, а то, что мы называем качеством жизни. Новый стандарт вводит в российскую практику само понятие устойчивости среды обитания людей и дает формализованные критерии ее оценки.

К сожалению, документ остается чисто декларативным. Прежде всего потому, что общество занято больше выживанием, чем развитием. Пока огромное количество людей живут в ветхом или аварийном жилье — им не до зеленых домов. В области же коммерческой недвижимости, где

стандарт может быть актуален, он явно проигрывает рейтинговым системам BREEAM и LEED. Последние — это репутация, международное признание, оценки, превышающие регламентированные государством стандарты, наличие обученных и сертифицированных экспертов, понятность для иностранных инвесторов. «НОСТРОЙевский» стандарт не связан с энергетическим паспортом, его наличие или отсутствие никак не скажется на объекте, в этой связи практической ценности в нем не вижу. Он локален, не интернационален. Он сможет развиваться только при условии, что в России, как и в США будут применяться программы стимулирования энергоэффективных и зеленых технологий через налоговые послабления или прямые дотации. Тогда наличие российского сертификата станет очень востребованным со всеми вытекающими последствиями.

О. А. Паленко, директор по производству ГК «Магистраль», Москва



Конечно, мы — «за». Внедрение «зеленых» технологий, несомненно, играет положительную роль. Шаги, делающиеся правительством в этом направлении, считаем правильными и введение российского стандарта по «зеленому» строительству СТО НОСТРОЙ 2.35.4-2011 актуальным.

«Зеленые» технологии, являясь двигателем инновационной экономики, а также инструментом построения здорового общества и улучшения

качества окружающей среды, имеют серьезные преимущества перед традиционным подходом к строительству зданий. Они позволяют снизить отрицательное воздействие строительного сектора на окружающую среду и здоровье граждан. При этом не исключается достижение более высоких показателей по энергоэффективности. Все это в совокупности приводит к тому, что «зеленые» здания обладают существенным преимуществом: становятся

значительно более конкурентноспособными, т. е. применение «зеленых» технологий увеличивает доходность любого строительного проекта. Например, использование таких решений как установка термостатов и счетчиков тепла, улучшение теплоизоляции существующего жилого и нежилого фонда, модернизация жилых зданий и строительство высоко энергоэффективных новых зданий составляют более 80% потенциала экономии энергии при эксплуатации.

Сегодня «зеленые стандарты» делают первые практические шаги в России: уже применяются при строительстве отдельных объектов в Сочи и Москве, при строительстве иннограда «Сколково» и трассы Москва – Санкт-Петербург. Пока в основном используются экологические рейтинго-

вые системы других стран. Так, по американскому стандарту LEED возводится ряд сооружений, преимущественно объекты городского строительства.

Однако, устойчивый рынок «зеленого» строительства в России пока не сформирован. Думаю, компании должны быть экономически мотивированы для того, чтобы внедрять при строительстве инновационные технологии и материалы, отвечающие повышенным экологическим стандартам. При этом очень важно сохранить баланс интересов бизнеса и общества. Без собственной законодательной базы и государственных программ, стимулирующих «зеленое» строительство в нашей стране, любые попытки строить по-новому с применением инновационных решений, могут не дать ожидаемого эффекта.

А. Г. Суртаев, главный инженер ООО «Барнаулгражданпроект»

Всецело одобряю появление этого стандарта — и как проектировщик, занимающийся в том числе энергоэффективными зданиями, и как гражданин — потребитель услуг строительного рынка.

Действующая сегодня практика оценки объектов недвижимости не просто несовершенна — она устарела и не соответствует требованиям времени. Зачастую элитным называется обычный дом, построенный в престижном микрорайоне, и его «элитность» не обеспечивается ни качеством материалов, ни использованием современных технологий, ни низким уровнем энергопотребления. В данном стандарте предлагается прозрачная система рейтинговой оценки, учитывающая множество факторов, важных для потребителя и влияющих на рыночную стоимость здания (транспортная доступность, акустические характеристики, энергоэффективность и так далее).

Введение и распространение

такой системы ведет к появлению объективных данных для сравнения объектов. А это важно и для ценообразования, и для здоровой конкуренции, в ряде случаев для судебного производства, а в дальнейшем и для налогообложения.

Подобный стандарт прекрасно вписывается в существующую схему: застройщик может указать именно эту систему рейтинговой оценки в проектной декларации.

Наш институт выполнил проекты трех энергоэффективных объектов: жилого дома и 2-х детских садов. Все они уже построены и эксплуатируются. Мы планируем вначале для этих зданий выполнить расчеты, основываясь на систему рейтинговых оценок предлагаемого «зеленого» стандарта, чтобы посмотреть насколько их характеристики соответствуют современным экологическим требованиям строительства. В дальнейшем возьмем данный документ на вооружение при проектировании новых объектов.

