

# ЭКОЛОГИЯ ДАЛЬНЕГО ВОСТОКА

## Восточным стройкам пора начинать зеленеть

Сертификация новых объектов делового и жилищного строительства по «зеленым» стандартам сделала шаг на Дальний Восток — в Хабаровске появится первый жилой комплекс, соответствующий энергосберегающему стандарту Green Zoom. Внедрение «зеленых» технологий, продвигаемое Минприроды и многочисленными ассоциациями девелоперов, при строительстве пока обходится дороже, чем экономия от них, свидетельствует статистика, хотя снижение расходов на эксплуатацию делает объекты привлекательнее для покупателей. На стимулирование застройщиков к энергосбережению региональные и местные бюджеты средств пока не имеют, но власти повышают энергоэффективность подведомственных учреждений, а жить в помещениях без элементарных мер энергосбережения становится для граждан все невыгоднее.

### — тенденция —

Принципы «зеленого» строительства, имеющего своей целью минимизировать воздействие на окружающую среду и повысить энергоэффективность сооружений, уже несколько десятилетий популярны в Европе и США, где в 1990-х появились первые «зеленые» стандарты для застройщиков — британский BREEAM, американский LEED, в 2007 перечень был дополнен немецким DGNB. В России в 2009 году принят закон «Об энергоэффективности и о повышении энергоэффективности», после чего внедрение «зеленых» стандартов в строительстве пошло по двум параллельным путям.

Государство в лице Минприроды в 2011-2012 годах разработало и с 2013 года внедрило ГОСТ 54964-2012 «Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости», закрепивший принципы «зеленого» строительства. Стандарт базируется на опыте госкорпорации «Олимпстрой» при строительстве объектов для Олимпиады в Сочи и мировых наработках. Пропагандировать ГОСТ среди застройщиков поручено одному из разработчиков — НП «Центр экологической сертификации — зеленые стандарты». В развитии ГОСТа центр, НП «АВОК» и Национальное объединение строителей разработали систему добровольной сертификации «Рейтинговая оценка устойчивости среды обитания» (РУСО).

Альтернативу РУСО создает и само сообщество девелоперов. Питерское АНО «Научно-исследовательский институт устойчивого развития в строительстве» на основе BREEAM разработало российский «зеленый» стандарт Green Zoom, который популяризирует Российская гильдия управляющих и девелоперов (РГУД), с 2010 года проводящая конкурс экоквотиров в девелопменте Green Awards. Также в России с 2009 года действует НП содействия созданию и внедрению норм и правил экологического строительства «Совет по экологическому строительству» (RuGBC), входящее во Всемирный совет по экологическому строительству.

Быстрее всего «зеленые» стандарты распространяются среди столичных застройщиков. В Санкт-Петербурге, например, требованиям энергоэффективности стараются соответствовать уже даже в «социалке» — в сентябре 2016 года сертификацию по Green

Zoom прошел новый корпус инфекционной больницы имени Боткина на Пискаревском проспекте. А в Москве строят уже не только «зеленые» жилые комплексы и бизнес-центры, но и «зеленые» склады. Объекты, соответствующие требованиям BREEAM и LEED, как правило, возводят иностранные застройщики. По Green Zoom, по данным РГУД, за 2015 год по всей стране сертифицировано 13 объектов, в том числе пять жилой недвижимости.

Во всем в России, отмечают в гильдии, уже более 100 объектов получили «зеленый» статус по различным стандартам. По независимой статистике, не связанной с «зеленым» сертифицированием, которую ведет госкорпорация «Фонд содействия реформированию ЖКХ», в стране построено 123 энергоэффективных дома и еще 18 находится в стадии строительства. Из федеральных округов лидирует Северо-Западный: там 44 здания и 15 строящихся. В Сибири таких домов построено 17, на Урале — 16, в центре страны — 14. Соответствующие показатели для Дальневосточного ФО, по данным фонда реформирования ЖКХ, — 11 и два.

На восток страны «зеленые» технологии строительства движутся медленно, несмотря на то что проблему дорогой электроэнергии здесь вывели на федеральный уровень, так что поручение об удешевлении энерготарифов для Дальнего Востока дал президент Владимир Путин, а чистота природы всегда являлась визитной карточкой макрорегиона. В июле 2016 года «зеленый» сертификат получил бизнес-центр «Вега» в Иркутске. Введенный в 2014 году БЦ площадью 10,2 тыс. кв. метров после внедрения застройщиком ряда энергоэффективных решений, включая приточно-вытяжную систему вентиляции с рекуперацией тепла и регуляторы температуры на радиаторах, был аттестован по системе Green Zoom. Энергопотребление объекта сокращено на 28%, что даст экономии около 11,9 млн руб. в год, подсчитал застройщик.

До осени «Вега» оставалась крайней восточной точкой «зеленых» стандартов в России. В октябре о сертификации по Green Zoom первым на Дальнем Востоке объявил застройщик жилого комплекса «Культура» в Хабаровске. Управляющий партнер проекта Денис Грось объясняет, что сертификация по Green Zoom значительно дешевле, чем по BREEAM, и к



ВЕРИТИН ПЕТЕВ ВЕРИТИН

тому же лучше учитывает российские реалии. «В отличие от ГОСТа, который является статичной оценкой того, что происходит, Green Zoom — это разработка энергоэффективности объекта. Берется проект, раскладывается потребление всех ресурсов: воды, тепла, электроэнергии. Даются рекомендации. Право застройщика — принимать или отвергать. От полноты применения зависит статус сертифицирования: от платинового до бронзового», — говорит Денис Грось.

Экономический эффект от внедрения «зеленого» стандарта просчитывается для каждого конкретного проекта и на первый взгляд не всегда очевиден, подчеркивает он. По расчетам, уже сделанным для «Культуры», «зеленые» технологии скорее удорожают строительство, чем удешевляют. «Например, в центре Хабаровска летом нет горячего водоснабжения. При обычной схеме каждая квартира из 400 на дом, очевидно, поставит себе водонагреватель, чтобы бороться с промозгой в квартире, мы экономим на технической нагрузке. По нашим тарифам это около 12 млн руб. платы на техническое присоединение. Если мы применим солнечные коллекторы на крыше, которые летом позволят снимать тепло и подавать горячую воду напрямую в квартиры, мы экономим на техприсоединении, плюс на трансформаторах, которые можно делать менее мощными, и кабельных линиях. Но это не значит, что проект становится дешевле: сами коллекторы для двух секций дома — это порядка 50 млн рублей. В дальнейшем, при эксплуатации, наступает выгода», — подсчитывает Денис Грось.

«Допустим, мы снижаем потери тепла — через утолщение теплоизоляционного слоя, применение специального стекла и так далее. Скажем, только внедрение систем приточно-вытяжной вентиляции с рекуперацией позволяет снизить потери до 90%. В итоге получаем, что весь дом будет терять на 50% меньше тепла», — продолжает он. — Мы не уходим от подключения горячего водоснабжения, оно обязательно остается. Но кое-что тоже экономим: если весь дом потребляет 3 Ккал, то стоимость подключения одной гигакалории — это 18 млн рублей». «Мы в любом случае тоже в минусе как застройщик, но зато это конкурентное преимущество. Это новое слово, которое очень приятно потребителю, потому что люди

сейчас думают, как сэкономить», — признает Денис Грось.

По данным Минстроя РФ, с октября проводящего мониторинг энергоэффективности зданий, энергоэффективные дома обходятся застройщикам на 15-20% дороже обычных проектов, но их эксплуатация дешевле на 60-70%, и дополнительные вложения возвращаются за пять-восемь лет. В РГУД приводят в пример организацию системы приточно-вытяжной вентиляции. Для квартиры из двух комнат такое решение обойдется в 60 тыс. рублей и окупится в течение пяти-шести лет. Но для стандартной секции дома площадью 6 тыс. кв. м можно добиться экономии на плате за техприсоединение и окупить систему уже за четыре года.

«Сейчас это скорее дополнительный маркетинговый плюс, но потом это превращается в стандарт жизни, как бы пафосно это ни звучало», — говорит Денис Грось. — Если начнется массовое внедрение «зеленых» технологий, будет дешевле оборудование для них, и эти технологии начнут вытеснять по себестоимости у стандартной схемы». По его оценке, перспективны снижения стоимости строительства на Дальнем Востоке связаны именно с использованием «зеленых» технологий, которые позволяют снизить эксплуатационные издержки, и удешевлением строительства через производство стройматериалов на месте. «Причем это не наши старые ЖБИ, а компактные модульные производства, которые можно перемещать за объектами», — полагает он.

И в Хабаровском крае, и в Хабаровске приняты программы развития энергетики и повышения энергоэффективности до 2020 года. В мэрии уверены, что именно малые шаги, например, оснащение всех жилых помещений и зданий приборами учета потребления воды, газа и электроэнергии, в итоге дадут большой результат. По данным управления энергообеспечения, топлива и инженерных коммуникаций, общедомовые счетчики электроэнергии установлены уже практически в 100-процентном объеме, 50% домов оснащены счетчиками холодной воды. Именно пример с внедрением счетчиков показывает, что при наличии стимулирования со стороны государства энергосберегающие технологии неизбежно будут внедряться. Жить в помещениях без индивидуальных приборов учета теперь слишком дорого: в Хабаровском крае это плюс 20% к счету с июля 2015 года, плюс 40% — с июля 2016-го и еще плюс 50% — с января 2017-го.

**Дмитрий Щербakov**

## Геологи пойдут на вычет

### — законодательство —

Минприроды готовит пакет льгот, которые позволят поддержать геологические предприятия Дальнего Востока. По словам министра природных ресурсов России Сергея Донского, подспорьем геологам могут стать льготы в рамках ТОР, также сейчас разрабатываются механизмы поддержки геологических и технологических инициатив. В правительстве уже несколько лет активно обсуждается идея налоговых вычетов для геологоразведки. В то же время, как отмечают участники отрасли, действующие сегодня льготы применимы лишь к недропользователям, геологи к таковым не относятся.

О том, что Минприроды готовит новые механизмы поддержки геологоразведки, глава Минприроды России Сергей Донской заявил на очередном заседании Всероссийского съезда геологов. По его словам, малый и средний геологический бизнес имеет большой потенциал на Дальнем Востоке, в том числе через механизм территорий опережающего развития. «Геология во многих странах мира дает импульс для развития малого и среднего бизнеса. Мы также прорабатываем механизмы поддержки геологических и технологических инициатив, в том числе через использование венчурного финансирования и биржи», — заявил он.

По словам министра, «именно геологи инициируют формирование новой инфраструктуры, в том числе транспортной, обеспечивающей доступ к полезным ископаемым в удаленных и труднодоступных регионах». Наличие такой инфраструктуры является важным стимулом развития геологоразведочных работ и создания на их основе новых центров экономического роста. При этом о российской геологоразведке имеется большой потенциал для трансфера отечественных научных разработок в промышленную эксплуатацию, полагает глава Минприроды.

Но достижение этих целей невозможно без совершенствования госрегулирования, создания условий инвесторам, эффективного использования бюджетных средств и институциональных возможностей внебюджетных источников. «Завершается подготовка важных законодательных инициатив, таких как создание опытных полигонов для отработки новых технологий в недропользовании, предоставление трудновывлекаемых запасов для промышленной отработки, установление порядка оценки и учета прогнозных ресурсов, предоставление налоговых вычетов в соответствии с произведенными затратами на геологоразведочные работы», — заявил Сергей Донской.

Отметим, что еще в 2013 году премьер-министр Дмитрий Медведев поручил подготовить формулу налоговых вычетов на геологоразведочные работы (ГРР) с суммы налога на добычу полезных ископаемых (НДПИ). Летом 2015 года по итогам заседания президиума совета по модернизации экономики и инновационному развитию премьер поручил Минфину, Минэкономике, Минприроды и Минэнерго разработать меры стимулирования импортозамещения в ГРР. Ведомствам было поручено представить проект изменений в Налоговый кодекс о введении с 2016 года вычетов расходов на ГРР из базы налога на прибыль. Льготу предполагалось дать компа-

ниям, использующим российские технологии, оборудование, услуги, комплектующие и программное обеспечение. Для льгот предполагались повышающие коэффициенты, в том числе в зависимости от региона проведения разведочных работ.

Идея налоговых вычетов для геологоразведки активно лоббировалась нефтяниками. Предполагалось, что компании смогли бы вычитать расходы на геологоразведку из базы по налогу на прибыль с повышающим коэффициентом 1,5. Изначально Минприроды предлагало ввести эту льготу для всех нефтяных месторождений, а шельфовым проектам предоставить даже более высокий коэффициент — 3,5. В октябре этого года Сергей Донской отметил, что с Минфином согласован единый коэффициент 1,5 для всех месторождений. Однако пока Минфин не дал официального заключения на этот проект.

Как отмечает генеральный директор ЗАО «ОГК Групп» (одно из крупнейших в РФ предприятий-исполнителей ГРР) Анатолий Пак, чтобы разведать месторождение с нуля, необходимо вкладывать порядка 5-10 лет, а объем инвестиций составит минимум \$10-20 млн. «Крупным недропользователям это мало интересно, так как их задача — эксплуатация, а не рискованные поиски. В связи с этим последние несколько лет идет активная полемика на предмет создания в РФ юниорского направления по опыту Канады, когда компания, имеющая в своих активах мозги и желание, берет потенциально перспективные месторождения, вкладывает деньги на поисково-разведочную стадию и в случае подтверждения промышленных запасов перепродает месторождение более крупному игроку — недропользователю. Однако у канадских коллег существует отложенный десятилетиями механизм финансирования подобных бизнесов, есть специальные биржи, инвесторы, ведь кредит в банке под такие рискованные проекты не взять», — напоминает господин Пак.

Примером аналогичных юниоров в РФ являются такие компании как ЗАО «Прогноз» (владеет лицензией на Мангазейское месторождение в Якутии) и хабаровское «Амур Минералс» (лицензия на месторождение никеля Кун-Мань), которые за деньги канадских инвесторов, собранных на канадской же бирже, смогли разведать два достаточно крупных месторождения, объясняет он. «Но в России механизмы привлечения финансирования в проекты на ранней стадии изученности попросту нет, и неизвестно, когда он появится. В связи с этим государство решило помочь потенциальным юниорам и предоставить различные льготы в рамках территорий опережающего развития (ТОР), региональных (РИП) и приоритетных инвестпроектов (ПИП). Но оговорюсь, что они нужны не юниорам, а уже действующим предприятиям, которые будут получать льготы по налогу на прибыль, льготы по налогу на имущество, НДС и другим сборам. У юниоров попросту нет всех этих налогов, так как нет работающего проекта, только затраты на геологию. В этой связи было бы хорошо, если бы государство внесло поправки в законодательство о ТОРах и РИПах, дающие право получать налоговые льготы предприятиям, оказывающим услуги по геологоразведке», — считает Анатолий Пак.

**Вадим Пасмурцев**



**Культура**

**ПЕРВЫЙ ДОМ  
ПО «ЗЕЛЕНОМУ СТАНДАРТУ»  
НА ДАЛЬНЕМ ВОСТОКЕ**

Цены и планировки  
запросите по телефону  
**+7 (4212) 46-42-37**

**www.kultura.life**

