

ДОМ ЭКОЛОГИЯ

Проезд на зеленый

сертификация

Коттеджные поселки в России получают экологические сертификаты уже пятый год подряд. Раздача свидетельств всегда становится медийным событием, но что именно сертификация означает для жильцов и покупателей и в чем ее польза для застройщиков? Мы решили разобраться, а заодно выяснить, чем западные экологические стандарты отличаются от российских.

В поисках стандарта

Сертификацией поселков в России до последнего времени занимался только проект EcoVillage. Его организаторы оценивают свою долю рынка в 95% и, возможно, даже преуменьшают. Впрочем, с этого года у них появился конкурент — организаторы конкурса Green Awards, которые сейчас занимаются разработкой на основе своих же конкурсных критериев собственного стандарта для сертификации поселков.

Все упирается именно в стандарты, потому что механически перенести на нашу почву иностранные системы оценки загородного жилья не получается. Есть в России даже компании, аккредитованные для оценки по западным стандартам, но нет спроса среди отечественных девелоперов.

«В России к нам за сертификацией обращались только три поселка, все на этапе первичных инвестиционных размышлений», — констатирует Дмитрий Павловский из консалтинговой компании Drees & Sommer. — В результате ни один из них по разным причинам не был сертифицирован. Например, поселок на Киевском шоссе, девелопер которого хотел получить сертификат по немецкому стандарту DGNB, был заморожен, когда люди принципиально посчитали, сколько будет стоить развитие этого проекта».

Это распространенная ситуация. «Два года назад мы первые в РФ получили аккредитацию по американскому стандарту LEED», — признается Николай Кривошеев, гендиректор EcoStandard group. — За эти два года было лишь одно обращение, но когда мы показали застройщику список требований, он от этой затеи отказался».

Николай Кривошеев — один из тех, кто начал EcoVillage. До 2008 года он был директором этого проекта. Сейчас EcoStandard group и EcoVillage юридически отделены друг от друга, но первый проводит для второго весь экологический аудит и значится постоянным партнером. Собственно, к разработке своего российского стандарта экологи пришли не от хорошей жизни, а от невозможности оценить российские поселки по западным меркам.

«Например, стандарт требует низкого водопотребления — меньше, чем обозначенный Роспотребнадзором минимум», — объясняет господин Кривошеев. — А многие рекомендуемые вещи у нас невозможны по климатическим причинам. К примеру, зеленые кровли — их надо строить под таким углом, что снег потом плохо сваливается».

LEED, BREEAM, DGNB

Сильнее всего в мире распространены три зеленых стандарта для жилья. Это — в порядке убывания — американский LEED, британский BREEAM и немецкий DGNB (англоязычная аббревиатура для него — GSBC).

Самый негибкий из них LEED. Название недаром переводится как «Лидерство в энергетическом и экологическом проектировании». В нем самое важное — именно энергоэффективность. Обязательное требо-



На западе «экологичность» дома означает прежде всего, что окружающей среде был нанесен минимальный ущерб (например, высажено больше деревьев, чем вырублено). У нас — то, что в нем будет комфортно жить

ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

вание для любого дома — участника сертификации — соответствие энергетическому стандарту Energy Star, который предполагает энергопотребление уровня примерно на 20–30% ниже среднего. Если дом превосходит требования этого стандарта и соответствует аналогичному стандарту Energy Star по вентиляции и кондиционированию, то этого уже достаточно для получения минимального сертификата. Для России, где особые энергетических проблем не наблюдается, делать акцент именно на этом было бы крайне странно.

Есть и другие необходимые условия для участия в LEED, например не использовать агрессивные чужеродные виды растений в ландшафтном дизайне. А в конструкции дома должно быть не меньше 10% вторсырья. При этом то, что у нас привычки считать благоприятным с точки зрения экологии, у американцев ценится очень невысоко. Так, один единственный балл (из 130 возможных) добавляется за близость к воде и столько же — за общедоступные зеленые зоны в шаговой доступности. Зато до трех баллов можно заработать за удобный общественный транспорт и до трех же — за место строительства, например, если строить в существующей застройке или на месте чего-нибудь снесенного. Показательно, что дополнительные бонусы даются за маленькие комнаты.

В BREEAM уклона в энергетику нет, хотя 13,75% от баллов рейтинга можно набрать за низкие выбросы парниковых газов. Для сравнения: раздел, посвященный комфорту и микроклимату самих домов (хорошей инсоляции, шумоизоляции и наличию личного пространства), «стоит» в общем рейтинге почти столько же — 14%.

Пункт «Экология землепользования» позволяет получить 12 баллов за то, что в российском понимании совсем не экологично: изначальный выбор плохого с экологической точки зрения места и его улучшение, а также высокая этажность, чтобы на метр занятого домом пространства приходилось хотя бы 3,5 кв. м жилья.

У немецкого DGNB, в свою очередь, обозначен явный акцент в сторону технических вопросов. Качество проекта, ход строительства, эксплуатация и, наконец, утилизация дома составляют больше половины рейтинга. Это во многом именно строи-

тельный, а не природоохранный стандарт. Собственно зеленому разделу и разделу, посвященному качеству жизни, отдано по 22,5% общих баллов. Такая важная для русских вещь, как местоположение, вообще не идет в основной зачет. Его критерии должны соответствовать некоторому минимальному уровню: на 35% для «бронзы», на 65% — для «золота».

Если все это кратко резюмировать, то на Западе и в России под термином «экология» понимаются очень разные вещи. В нашей стране — отсутствие вреда для того, кто живет в доме и поселке. В Европе и Америке — отсутствие вредных воздействий на окружающую среду от строительства и проживания в доме.

«В Европе подход такой: «При строительстве вашего дома мы старались принести как можно меньший ущерб сибирским лесам и срубили три дерева, а высадили пять», — говорит директор по развитию компании «Луд Вуд» Александр Дубовенко. — Подход в России: «Мне плевать на весь сибирский лес и на то, что вы там вырубите. Но моя семья должна быть здорова при проживании в этом доме и не дышать вредными веществами»».

Экология по-русски

«Это связано не только с разным взглядом на вещи, но и с тем, что на Западе силен контроль со стороны государства — на загрязненных почвах там жилье не строят, радиоактивные материалы не используют», — объясняет Николай Кривошеев. — А у нас все это бывает сплошь и рядом, работа госэкспертизы не всегда прозрачна. Так что важнее всего становятся факторы безопасности для жизни и здоровья. Наличие у поселка нашего сертификата — гарантия того, что, как минимум, здесь нет экологического криминала».

Исходя из этого EcoStandard group и разработала свою систему баллов для оценки поселков в рамках EcoVillage. Есть два разных сертификата — «Зеленая долина» (только за место) и «Абсолют» (уже с домами). Примерно 60% всех баллов в рейтинге «отвечают» за здоровье и безопасность людей: химический состав воздуха, исследование почвы на загрязнение и паразитов, анализ воды по 68 параметрам, радиация. Еще 30% поселок может набрать за окружающую среду: зелень, природные объекты, очистку стоков, сохранение плодородного слоя почвы. Общая экологическая ответственность застройщика составляет в системе рейтинга всего 10%.

В EcoVillage признают, что это скорее задел на будущее и способ стимулировать де-

велоперов по части сохранения природы. А пока в лучшем случае застройщик выполняет три-четыре из этих требований. Некоторые же условия вообще никто пока не выполняет. Например, не вводит обязательную для жильцов сортировку мусора, ведь на таких условиях будет нелегко найти этих самых жильцов.

Всего сертификацию на сегодняшний день прошли 34 поселка, хотя получить сертификат пытались около 90. Правила проекта запрещают упоминать объекты, не прошедшие по требованиям. Но примерно классифицировать их можно.

«До 20% участников проекта просто пытались таким образом купить себе индульгенцию», — рассказывает Николай Кривошеев. — Нам предлагали договориться, водили экспертов в ресторан. Самый распространенный случай: поселок вплотную к дороге, застройщики клятвенно обещают построить симметричный забор и просят поставить оценку авансом. Несколько раз нас пытались обмануть. Например, один из поселков по Симферопольскому шоссе построили в 800 м от огромной нелегальной

свалки. В теплое время года свалка пахнет и периодически горит, поэтому нас привезли поздней осенью. Но обман не удался: эксперты посмотрели карты и сводки Роспотребнадзора. Другой пример — поселок рядом с аэропортом Домодедово. Причем не просто рядом, но и в воздушном коридоре, то есть не подходящий по уровню шума. Застройщики специально подгадали день, когда было меньше полетов».

Совсем по-другому, отличному от EcoStandard group пути пошли в петербургской Гильдии управляющих и девелоперов. Гильдия в этом году впервые провела конкурс Green Awards, для которого были переработаны и подогнаны под российские условия западные стандарты. То есть зеленые критерии прямо перекочевали из LEED, BREEAM и DGNB, но их вес и числовое значение были изменены в соответствии с российскими реалиями.

Всего здесь 116 баллов, из которых 32 приходится на энергоэффективность, 21 — на устойчивое развитие территории, 17 — на качество внутреннего воздуха, и дальше по мелочам. Например, фактор воздействия на окружающую среду оценен всего в семь баллов — негритично мало для европейцев и американцев. Энергоэффективность хоть и значит многое, не привязана к стандарту Energy Star и вообще считается гибко. А на использовании возобновляемых источников энергии можно заработать не более пяти баллов.

Покупать зеленое?

Интересно, влияет ли сертификация на продажу? Мы спросили об этом участников рынка.

«Наличие сертификата, который документально подтверждает факт экологичности поселка, — важная ступенька в позиционировании и дальнейшей реализации проекта», — считает Валерий Лукинов, руководитель офиса «Преображенский» департамента загородной недвижимости компании «Инком-Недвижимость». — Прямого воздействия на рост цен он не оказывает, однако значительно повышает ликвидность и привлекает покупателей. То есть проект приобретает конкурентное преимущество, что благоприятно сказывается на уровне продаж».

Валерию Лукинову есть прямой резон так думать. Среди проектов, которые реализует «Инком-Недвижимость», есть несколько недавно получивших такие сертификаты поселков. Например «Eastlandia», где изначально спроектировали свою территорию так, чтобы не вырубать деревья при строительстве. В компании «Луд Вуд» для

своих проектов сертификатов не получали, поэтому смотрят на ситуацию по-другому.

«На продажу теоретически это может влиять, но нам это не нужно», — считает Александр Дубовенко. — Для девелоперов, которым не хватает собственного авторитета, получение сертификата, наверное, имеет смысл. В нашем случае это несерьезно. Какой смысл «Макдональдсу» получать премию «Гамбургер года» от некоего журнала, если и так всем ясно, что такое «Макдональдс»? Теперь по поводу экологических сертификатов и о ситуации на рынке. По-хорошему «экологи» должны участвовать на стадии подбора земельных участков. Но, к сожалению, земельный участок, особенно в Московской области, — это настолько сложный вопрос, что пока девелоперы не хотят учитывать этот фактор при выборе участка».

В Penny Lane Realty в объективности сертификатов не сомневаются. «Поддельные результаты рейтинга просто нет никакого смысла», — убежден Дмитрий Цветков, директор департамента загородной недвижимости этой компании. — Если бы сертификаты можно было «приобрести», то проект изжил бы себя за один-два сезона».

Но вот насчет притягательности для клиентов именно сертифицированных поселков и у Penny Lane имеются сомнения. «Для сегодняшнего клиента экологичность поселка в большей степени определяется отдаленностью от основной трассы, близостью к водоему или лесу, красивым ландшафтным дизайном, нежели наличием документа, удостоверяющего, что состояние воздуха и уровень шума в поселке соответствуют международным стандартам», — признает Дмитрий Цветков. — Как показывает опыт нашей компании, покупателей загородной недвижимости ценой от \$1,5 млн больше интересует экология места, где располагается поселок, нежели экологичность материалов. Наличие экосертификатов не увеличивает цену домовладения в поселке, это не более чем бонус, дополнительное преимущество. Скорее получение приставки «эко» влияет на раскручивание названия самого поселка».

В общем, наш российский покупатель еще не настолько экологически подкован, чтобы наличие каких-то там сертификатов реально влияло на его решение приобрести дом или участок. Он не только о себе и своей семье думает больше, чем о судьбе планеты, в отличие от американца. Он еще и всяким бумажкам привычно не доверяет, предпочитая в качестве доказательства экологии вещи, которые можно потрогать руками. Лес, например, или речку.

Никита Аронов

Коммерсантъ
Инновационные медиа

kommersant.ru



Коммерсантъ FM

ЗАПОВЕДНЫЙ
коттеджный посёлокПОСЛЕДНИЕ КОТТЕДЖИ
НА ПРОДАЖУ

в санатории «ПОДМОСКОВЬЕ»
Управления делами Президента РФ

- заповедник (лес, река, озеро) в 20 км от Москвы
- медицина, спорт, отдых, досуг, образование
- поселок слан, оформление в собственность



Реклама



Объединенный санаторий
«ПОДМОСКОВЬЕ» УДП РФ

765-50-05 www.Zapov.ru