

# ДОМ ЭКОЛОГИЯ

## В борьбе за эко

— сертификация —

По ее словам, чтобы получить британский «зеленый» сертификат BREEAM нужно пройти оценку по десяти направлениям, начиная от менеджмента и эффективного использования ресурсов и заканчивая уровнем загрязнения окружающего воздуха и воды. Особенностью этой системы оценки является методика присуждения баллов по нескольким разделам: безопасность жизнедеятельности, влияние на окружающую среду и комфорт. Баллы умножаются на весовые коэффициенты, отражающие актуальность аспекта в месте застройки, затем суммируются и переводятся в результирующую оценку. Более того, традиции «зеленого» девелопмента, говорит генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая, подразумевают использование альтернативных источников энергии, безотходной переработки мусора и т. п.

### Редкое предложение

По словам экспертов, существует несколько систем оценки соответствия зданий нормам экологичности и энергоэффективности. На основе этих систем формируются международные стандарты качества строительства. Наиболее популярными в России являются сертификат американской рейтинговой системы The Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) и британский сертификат BRE Environmental Assessment Method (BREEAM). Сертифицированные по таким системам здания относятся в основном к объектам коммерческой недвижимости, однако и среди жилых проектов есть такие, которые могли бы претендовать на получение этих сертификатов. По словам управляющего партнера компании Blackwood Константина Ковалева, одним из первых застройщиков в сегменте жилья, кто стал придавать значение экологичности проектов, была корпорация «Баркли». В частности, жилой комплекс «Баркли Парк» стал единственным жилым претендентом в России на получение экологического сертификата по американской системе LEED, однако из этого ничего не получилось.



Компания Нопка строит дома только из сертифицированных материалов

«Когда мы выводили на рынок новый проект ЖК «Баркли Парк», то позиционировали его сначала как экодизайн. Мы планировали получить экологический сертификат по американской системе LEED, но столкнулись с огромным количеством проблем и отказались от этой идеи», — рассказывает коммерческий директор корпорации «Баркли» Екатерина Фонарева. Одним из главных условий LEED является то, что девелопер должен работать только с их подрядчиками: были конкретные рекомендации, у кого закупать бетон, арматуру и проч. «При этом сложность заключается еще и в том, что их специалисты должны входить в проект на самом начальном этапе проектирования дома, потому что существует очень много параметров, которые нужно закладывать в проект изначально», —

говорит эксперт. К тому же, добавляет Екатерина Фонарева, стандарты LEED не адаптированы под российские СНиПы. В результате компания отказалась от сертификации. При этом «Баркли» продолжает позиционировать себя как экологичную компанию — например, в своих проектах она использует трехступенчатую систему очистки воды, которая позволяет удалять из воды растворенные органические и хлорорганические соединения, соли тяжелых металлов. В жилом комплексе Barkli Virgin House была также установлена двухтрубная система отопления немецкой компании Zehnder с терморегуляторами и счетчиками учета тепла, а в новом проекте Barkli Residence предусмотрена система кондиционирования Variable Refrigerant Volume (переменный объем хладагента). Ее отличием от обычных кондиционеров является отсутствие перепадов температуры: уровень нагрева или

охлаждения воздуха задается электронным терморегулирующим вентилем, а не периодическим включением и отключением.

Сертификацию BREEAM в настоящее время проходят клубные объекты элитного квартала Knightsbridge Private Park. Они могут стать первым жилым объектом в Московском регионе, получившим такой сертификат. «Де-факто мы стали первым девелопером в Москве, сертифицирующим жилой проект по системе BREEAM. Но в нашем случае логика получилась обратная: начался проект над качеством жилого квартала Knightsbridge Private Park, мы на определенном этапе увидели, что комплекс в значительной степени соответствует критериям британской системы экосертификации BREEAM», — рассказывает Тимур Сухарев, коммерческий директор компании «Реставастра Н», девелопер Knightsbridge Private Park. По его словам, при строительстве проекта применяются исключительно натуральные строительные и отделочные материалы. В частности, даже технология производства кирпича исключает использование химических материалов. В комплексе также внедрены эргономичные системы — многоступенчатая фильтрация воды, разработанные по эксклюзивному проекту стеклопакеты, препятствующие проникновению в помещения вредного для организма излучения, энергосберегающие механизмы на всей территории квартала.

На рынке загородной недвижимости есть система добровольной экологической сертификации EcoVillage. «Оценке подлежат основные характеристики экологичности — особенности направления, воздействие строительства на природу, наличие необходимой инфраструктуры», — говорит Денис Бобков. В частности, ОПИН реализует ЖК «Парк Рублево», который отмечен сертификатом Eco Village. А в компании «Пересвет-Инвест» статус Eco Village был присвоен коттеджному поселку FreeDom. «Покупатели это дает уверенность в том, что окружающая среда оказывает на их здоровье и здоровье их детей только благоприятное воздействие», — рассказывает заместитель гендиректора по маркетингу «Пересвет-Инвеста» Ирина Кирсанова. Чтобы получить статус экологически чи-

стоимости проекта, что, конечно же, отражается на конечной цене. Тогда как для россиян сегодня на первом месте бюджет покупки. Даже в сегментах бизнес- и элитного жилья покупатели стали более остро реагировать на цену», — говорит Мария Литинецкая. Она констатирует, что при таком подходе критерий экологичности жилья отходит на второй план. «Покупатели, ища подходящий объект, еще могут обратить внимание на экологическую обстановку местности. Но если она, например, окажется не совсем благоприятной, а цена и транспортная доступность будут подходящими, то отказываться от покупки квартиры человек точно не будет», — говорит генеральный директор «Новых Ватутинок» Александр Зубец.

Однако при росте конкуренции на рынке фактор экологичности становится важным для покупателя даже на рынке экономкласса. Показательно, что в названиях жилых комплексов все чаще присутствует элемент эко, говорит управляющий партнер компании Evans Анна Левитова. К примеру, это жилой проект, который возводится в Наро-Фоминском районе, «Экопарк Горчаково» (50–60 тыс. руб. за 1 кв. м) и «Экоград Обухово» (40–47 тыс. руб. за 1 кв. м), достраиваемый в Ногинском районе. «Сегодня девелопер ищет нестандартные решения. Мы ожидаем, что количество проектов, сертифицированных по экологичности, будет расти и может увеличиться вдвое как раз за счет многоквартирных жилых проектов премиум-класса», — говорит Денис Бобков. По его словам, как только в многоквартирных проектах процент таких объектов станет заметным, покупатель будет больше внимания обращать на характеристику экологичности как на одну из основных характеристик проекта. Управляющий партнер агентства недвижимости Tweed Ирина Могилаева рассказывает, что покупатели элитной недвижимости сегодня обращают самое пристальное внимание на экологичность жилых комплексов. «„Зеленые“ технологии и материалы не просто маркетинговый ход девелопера, а фактор, который влияет на выбор клиентов. При прочих равных условиях покупатели предпочитают дома, возведенные в соответствии с экологичными принципами строительства», — говорит эксперт.

Однако развитие экодеятельности, по мнению экспертов, невозможно без создания собственной системы сертификации. «Все зарубежные экологические стандарты создавались как национальные системы сертификации и ориентированы на национальные строительные нормы и правила, национальное законодательство, национальную метрическую систему. В России иные законодательство и нормы, в стране 11 климатических поясов, тогда как, например, в Англии пояс единый», — говорит Анна Левитова. Как напоминает руководитель отдела проектной подготовки и объектного менеджмента «профайн РУС» Александр Артюшин, с января 2013 года вступил в действие первый нормативный документ в области строительства — ГОСТ Р 54964–2012 «Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости». Этот стандарт устанавливает экологические требования к объектам недвижимости и должен применяться на этапах проектирования, строительства, реконструкции и эксплуатации. Впрочем, отмечает Евгений Скоморовский, этот документ является скорее рамочным и задает общие критерии оценки.

Однако развитие экодеятельности, по мнению экспертов, невозможно без создания собственной системы сертификации. «Все зарубежные экологические стандарты создавались как национальные системы сертификации и ориентированы на национальные строительные нормы и правила, национальное законодательство, национальную метрическую систему. В России иные законодательство и нормы, в стране 11 климатических поясов, тогда как, например, в Англии пояс единый», — говорит Анна Левитова. Как напоминает руководитель отдела проектной подготовки и объектного менеджмента «профайн РУС» Александр Артюшин, с января 2013 года вступил в действие первый нормативный документ в области строительства — ГОСТ Р 54964–2012 «Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости». Этот стандарт устанавливает экологические требования к объектам недвижимости и должен применяться на этапах проектирования, строительства, реконструкции и эксплуатации. Впрочем, отмечает Евгений Скоморовский, этот документ является скорее рамочным и задает общие критерии оценки.

Однако развитие экодеятельности, по мнению экспертов, невозможно без создания собственной системы сертификации. «Все зарубежные экологические стандарты создавались как национальные системы сертификации и ориентированы на национальные строительные нормы и правила, национальное законодательство, национальную метрическую систему. В России иные законодательство и нормы, в стране 11 климатических поясов, тогда как, например, в Англии пояс единый», — говорит Анна Левитова. Как напоминает руководитель отдела проектной подготовки и объектного менеджмента «профайн РУС» Александр Артюшин, с января 2013 года вступил в действие первый нормативный документ в области строительства — ГОСТ Р 54964–2012 «Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости». Этот стандарт устанавливает экологические требования к объектам недвижимости и должен применяться на этапах проектирования, строительства, реконструкции и эксплуатации. Впрочем, отмечает Евгений Скоморовский, этот документ является скорее рамочным и задает общие критерии оценки.

Однако развитие экодеятельности, по мнению экспертов, невозможно без создания собственной системы сертификации. «Все зарубежные экологические стандарты создавались как национальные системы сертификации и ориентированы на национальные строительные нормы и правила, национальное законодательство, национальную метрическую систему. В России иные законодательство и нормы, в стране 11 климатических поясов, тогда как, например, в Англии пояс единый», — говорит Анна Левитова. Как напоминает руководитель отдела проектной подготовки и объектного менеджмента «профайн РУС» Александр Артюшин, с января 2013 года вступил в действие первый нормативный документ в области строительства — ГОСТ Р 54964–2012 «Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости». Этот стандарт устанавливает экологические требования к объектам недвижимости и должен применяться на этапах проектирования, строительства, реконструкции и эксплуатации. Впрочем, отмечает Евгений Скоморовский, этот документ является скорее рамочным и задает общие критерии оценки.

Алексей Лоссан



На сайте ИД «Коммерсантъ» вы можете оформить и оплатить заказ за несколько минут, не выходя из дома

# подписка за считанные минуты

16+

реклама

Чтобы подписаться, достаточно:

Выбрать интересующее вас издание в разделе «Подписка»

Указать контактные данные для доставки

Оплатить заказ любым удобным способом

- банковской картой
- через платежные системы «Яндекс.Деньги», Webmoney, Деньги@Mail.Ru, QIWI
- с помощью интернет-банкинга Faktura.ru и «Альфа-Клик»
- со счета мобильного телефона
- в салонах связи «Еurosеть»
- через терминалы «Элекснет»



Подписываемся под каждым словом. Подпишитесь и вы.

kommersant.ru



Экологическое строительство предполагает минимизацию негативного воздействия не только на жильцов, но и на окружающую среду