



«УМНЫЕ» ТЕХНОЛОГИИ ПОМОГАЮТ ЖИЛЬЦАМ ЭКОНОМИТЬ НА КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖАХ ДО 25%



НЕКОТОРЫЕ СИСТЕМЫ ОПРЕДЕЛЯЮТ, ЕСЛИ НА УЛИЦЕ ХОЛОДНО, ТО РАДИАТОРЫ В КВАРТИРАХ СТАНОВЯТСЯ ТЕПЛЕЕ

ционного воздуха, когда тепло отработанных ресурсов не выбрасывается наружу, а используются для нагрева воды. Уже первые результаты показывают, что за счет этого вторичного тепла удается догреть холодную воду, входящую в дом, до +47 градусов. Систему рекуперации вентиляционного воздуха компания планирует полностью внедрить до конца текущего года, объединив ее в энергоэффективный комплекс с системой рекуперации сточных вод и общедомовым тепловым пунктом. Кроме того, в высотных домах района установлены десятки лифтов с системой рекуперации, позволяющие экономить до 70% электроэнергии.

По словам гендиректора АО «Специализированный застройщик «РСГ-Академическое»» Николая Зуева, в районе есть реальный жилой дом на Мехренцева, 36, на котором обкатывается набор уникальных в масштабах России энергоэффективных технологий и по теплу, и по электрической энергии. Количество внедряемых в доме технологий растет на несколько единиц в год. В 2021 году компания установила солнечную электростанцию, которая снабжает дом электроэнергией в период действия дневного (повышенного) тарифа. Недавно была запущена система, которая накапливает электроэнергию в ночные часы по сниженному тарифу и передает ее в сеть днем и вечером, в моменты пиковых нагрузок. Последние несколько лет компания реализует экспериментальный проект по строительству «электродомов», которые не подключаются к системам теплоснабжения и горячей воды. Всего таких дома три. В них отсутствуют привычные батареи, квартиры отапливаются за счет технологии «теплого» пола, нагрев воды так же происходит за счет электроэнергии.

«ЗЕЛЕННЫЕ» ОФИСЫ Элементы энергоэффективных технологий применяют и в коммерческих объектах. Директор УК «RED» Андрей Брауде (бизнес-центры «Палладиум», «Сента», FM и другие) рассказал, что на всех объектах, которые находятся под управлением компании, применяются как технические инструменты повышения энергетической эффективности, так и управленческие подходы, которые дают не меньший эффект: «Используются системы учета автоматического регулирования подачи тепловой энергии, системы контроля температуры воздуха, предусмотрен учет потребляемых энергоресурсов и обеспечивается мониторинг и анализ отклонений. Если в работе систем обнаружены отклонения, то предпринимаются меры, которые не позволяют получить перерасход». Отдельно он отметил БЦ «Палладиум», в котором используются системы управления зданием Siemens, они позволяют автоматизировать управление систем вентиляции, освещения, отопления, кондиционирования. По его словам, в 2016 году БЦ «Палладиум» и «Сента» стали одними из первых в Екатеринбурге, которые сертифицировали по стан-

дарту Green zoom. По оценкам УК «RED», на таких объектах наблюдается до 30% снижение потребления ресурсов в сравнении с объектами, где не применяются энергоэффективные технологии.

Оптимизируют свои расходы за счет «зеленых» технологий и торгово-развлекательные центры. Например, их элементы применялись в «Гринвиче» и «Глобусе». Позже девелоперы проектов решили воспользоваться предусмотренной п. 21 ст. 381 Налогового кодекса РФ льготой за использование энергоэффективных технологий. Однако налоговая, посчитав это незаконным, доначислила ТРЦ налоги на имущество. Для ООО «Инвестторгстрой» (владелец ТРЦ «Гринвич») доначисленный налог на имущество и пени составили 54 млн руб. Сейчас компания пытается оспорить это в суде. Вообще эта льгота имеет целевое назначение — стимулирование использования современного энергоэффективного оборудования, повышение энергоэффективности жилой недвижимости, и не предназначена для объектов коммерческой недвижимости. Такая позиция в 2018 году была озвучена Верховным судом по спору между ООО «КИТ Екатеринбург» (ТРЦ «Глобус», которому налоговая доначислила 14,8 млн руб. из-за использования аналогичной льготы).

ЛЬГОТЫ ПОТЯНУТСЯ ЗА СПРОСОМ На региональном уровне мер поддержки для энергоэффективных объектов не предусмотрено. Эксперты считают, что для их разработки и введения спрос на такие объекты пока недостаточен. «Прежде всего, запрос на энергоэффективные здания, помещения должен быть у потребителя. Воплотить проектные и инженерные решения, увеличивающие параметры энергоэффективности, это, как правило, дополнительные затраты, которые окупаются в долгосрочной перспективе, а отражаются в стоимости объекта уже сейчас, на момент продажи», — говорит сопредседатель комиссии по развитию инфраструктуры и государственно-частному партнерству Союза промышленников и предпринимателей, вице-президент ООО «Корпорация «Маяк»» Марина Сухановская. — Мы построим любое здание, которое будет интересно потребителю не только с точки зрения его технических и эстетических характеристик, но и цены. Другими словами, если такой запрос у рынка будет, то, наверное, да, эти льготы целесообразны, если нет — то нет».

По словам CEO архитектурного концерна Semrén & Mensson International (Швеция) Марии Борман,

в России с текущими ценами на нефть и газ срок окупаемости энергоэффективных проектов дольше, чем в Швеции. «Но я уверена, что количество энергоэффективных зданий будет расти. Сейчас очевидно, что глобальное изменение климата — серьезный вопрос, люди чувствуют его последствия все сильнее и хотят помочь планете. Уже сейчас это критично и влечет за собой быстрые изменения. Новые поколения будут требовать энергоэффективные решения, и с увеличением спроса их внедрение станет более выгодным. Появятся еще больше идей и инноваций, в строительстве станет активнее использоваться дерево, которого в России много», — говорит она.

Директор НРБС Илья Завалеев добавил, что росту востребованности энергоэффективных технологий будет способствовать законодательство в сфере выбросов парниковых газов. «Во всем мире вводятся налоги на выбросы парниковых газов. Для застройщика такие здания дороже, но для экономики страны они выгоднее. И государство будет создавать льготные программы для стимулирования строительства энергоэффективных зданий», — отметил он. ■



«СЕНТА» СТАЛ ОДНИМ ИЗ ПЕРВЫХ БЦ В ГОРОДЕ, СЕРТИФИЦИРОВАННЫМ ПО СТАНДАРТУ GREEN ZOOM