

УДК 502.131:657.922

М.А. Колчигин, А.А. Бенуж

ФГБОУ ВПО «МГСУ»

ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ В ФОРМИРОВАНИИ НАЦИОНАЛЬНОГО СТАНДАРТА ЗЕЛЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Рассмотрена проблема внедрения принципов зеленого строительства в Российской Федерации. Проанализированы существующая правовая база в области экологической безопасности строительства и причины, препятствующие масштабному применению «зеленых» стандартов при оценке объектов недвижимости. Предложены способы государственного стимулирования рынка «зеленых» технологий в России.

Ключевые слова: экологическая безопасность, строительство, окружающая среда, устойчивое развитие, зеленое строительство, экологическое право.

Статьей 42 Конституции Российской Федерации предусмотрено право каждого гражданина на благоприятную окружающую среду, а также на возмещение ущерба, причиненного экологическим правонарушением. В развитие указанной нормы последние 19 лет представительными и исполнительными органами власти было принято множество законодательных и подзаконных актов федерального и регионального значения. Основными из них, регулирующими общественные отношения в области экологической безопасности строительства, являются федеральные законы «Об охране окружающей среды» № 7-ФЗ, «Об экологической экспертизе» № 174-ФЗ, «Технический регламент безопасности зданий и сооружений» № 384-ФЗ, «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности» № 261-ФЗ. Однако их содержание либо носит декларативный характер, либо регулирует общественные отношения такими механизмами, которые не позволяют в полной мере относить вновь построенные или реконструируемые здания и сооружения к объектам зеленого строительства. Например, процедура проведения оценки воздействия на окружающую среду (ОВОС) и последующая государственная экологическая экспертиза полученных материалов осуществляются, во-первых, в большинстве случаев формально, после составления и утверждения проектной документации [1, 2], т.е. на этапе, когда в нее с экономической точки зрения не выгодно вносить какие-либо изменения, а во-вторых, используемые при этом методики и нормативы не отвечают общепризнанным международным стандартам зеленого строительства.

Следует отметить, что законодательством во исполнение указанных норм предусмотрена ответственность, наступающая за их нарушение: гражданско-правовая (глава 59 Гражданского кодекса РФ), административная (глава 8 Кодекса об административных правонарушениях РФ) и уголовная (глава 26 Уголовного кодекса РФ). Существующая судебная практика свидетельствует об отсутствии возможности привлечения к ответственности в области экологической безопасности строительства за ошибки, допущенные на стадии подготовки материалов ОВОС и их согласования, хотя бы в последующем они и стали причиной негативного воздействия объекта недвижимости на окружающую среду, в т.ч. и на здоровье человека [3].

Инвесторы, застройщики и девелоперы не раз отмечали, что существующий правовой механизм в этой области недостаточно эффективен и не способен удовлетворить экологические и социально-экономические потребности современного российского общества.

До недавнего времени основы государственной политики в области охраны окружающей среды при строительстве объектов недвижимости слабо мотивировали участников данной отрасли материального производства к активному внедрению «зеленых» технологий также и по следующим причинам:

1) стоимость энергоресурсов в России в 2...4 раза ниже, чем в Европе, в результате как производитель «зеленой» строительной продукции, так и ее конечный потребитель экономически не заинтересованы в энергоэффективных технологиях;

2) отсутствует реальная государственная поддержка, например, в виде налоговых льгот, для застройщиков, активно и всесторонне реализующих принципы зеленого строительства в своей деятельности;

3) представители государственной экспертизы, понимая необходимость применения «зеленых» технологий в современном строительстве, зачастую требуют исключить из проекта данные решения из-за их отсутствия в действующих нормативах [4];

4) большинство потребителей строительной продукции еще не имеют однозначного представления об экологическом строительстве, поэтому ровные стены и потолок являются намного более значимым фактором, чем энергоэффективность при аренде или покупке объекта недвижимости;

5) российские девелоперы стремятся построить объект с наименьшими материальными и временными затратами, рассчитывая проект на 10—15 лет вперед, заключая на этот срок договоры аренды, либо продавая здания сразу же по окончании строительства. Однако столь короткие сроки негативно влияют на инвестиционную привлекательность «зеленых» технологий.

Россия продолжает оставаться государством, в котором используются традиционные технологии проектирования и возведения объектов недвижимости, а также оценка их воздействия на окружающую среду. В результате объекты строительства продолжают потреблять 40 % всей первичной энергии, 67 % электричества, 40 % сырья и 14 % питьевой воды [5]. Согласно исследованиям, за счет повышения энергоэффективности существующих и строящихся зданий можно сэкономить 25...30 % всей энергии.

Для создания правовых, экономических и организационных основ стимулирования энергосбережения и повышения энергетической эффективности в 2009 г. был принят Федеральный закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» № 261-ФЗ. В ст. 11 правового акта устанавливаются обязательное соответствие архитектурных, функционально-технологических, конструктивных и инженерно-технических решений требованиям энергетической эффективности и сроки, в течение которых выполнение таких требований должно быть обеспечено. Обязанность обеспечения указанных требований возлагается на застройщика и(или) собственника объекта недвижимости. В случае не соответствия построенного или реконструируемого здания и сооружения требованиям энергетической эффективности их ввод в эксплуатацию запрещен [6].

Очевидно, что государственная политика последних нескольких лет начинает все активнее подталкивать строительную индустрию в направлении зеленого строительства. Так 30 апреля 2012 г. Президентом РФ были утверждены «Основы государственной политики в области экологического развития Российской Федерации на период до 2030 года», призванные обеспечить экологическую безопасность при модернизации экономики и в процессе инновационного развития. Документом предусмотрены комплексные мероприятия (механизмы), которые позволят российской строительной отрасли в течение 10—15 лет максимально приблизиться к международным стандартам и практике зеленого строительства:

1) создание целостной и непротиворечивой системы законодательства в области охраны окружающей среды путем принятия новых нормативных правовых актов, в т.ч. и в области строительства, отвечающих современным требованиям развития общества;

- 2) совместное участие государства, бизнес-сообщества, общественных объединений и научных организаций во внедрении энергетически эффективных и экологически безопасных технологий, которые позволят сформировать конкурентоспособную и экологически ориентированную модель развития экономики;
- 3) совершенствование процедуры и методологии ОВОС [7];
- 4) внедрение и гармонизация международных экологических стандартов;
- 5) увеличение объема строительства зданий и сооружений с учетом международного опыта применения «зеленых» стандартов;
- 6) проведение научно-исследовательских работ в области прогнозирования угроз экологического характера, а также разработка и использование научно обоснованных показателей воздействия на окружающую среду;
- 7) формирование у всех слоев населения экологически ответственного мировоззрения, в т.ч. путем государственной поддержки распространения через средства массовой информации сведений экологической и ресурсосберегающей направленности, а также проведения тематических мероприятий;
- 8) включение вопросов охраны окружающей среды в новые образовательные стандарты.

Очевидно, что реализация вышеперечисленных мероприятий даст положительный синергетический эффект в области экологической безопасности строительства. Тем более, что первый шаг уже сделан: в августе 2012 г. Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии был утвержден Национальный стандарт ГОСТ Р 54964—2012 «Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости», который вступает в действие 1 марта 2013 г. Указанный стандарт разработан с учетом опыта применения международных систем сертификации BREAM и LEED, устанавливая к зданиям и сооружениям экологические требования с возможностью их применения на всех этапах жизненного цикла объекта недвижимости (проектирование — строительство — эксплуатация — реконструкция). Основная задача нового стандарта — задавать ориентиры экологических требований в строительстве для всех участников строительного процесса: от заказчиков и разработчиков до строителей.

Внедрение национального стандарта зеленого строительства для оценки объектов недвижимости позволит в полной мере следовать принципам устойчивого развития: создание безопасных и благоприятных условий (экономических, экологических и социальных) для жизнедеятельности человека; ограничение негативного воздействия на окружающую среду; учет интересов будущих поколений.

Опираясь на мировой опыт сертификации зданий, можно утверждать, что использование инвесторами, девелоперами и владельцами недвижимости Национального стандарта способно увеличить конкурентоспособность и маркетинговую привлекательность проекта в результате снижения будущих эксплуатационных расходов, минимизации воздействия на окружающую среду и человека, повышения качества рабочей и жилой среды, а также соответствие объекта стандарту, который, демонстрируя приверженность экологическим целям, позволяет компании публично называться «зеленой» [8]. Учитывая, что Уставы ряда крупных международных коммерческих организаций (например, ИКЕА) содержат положения, согласно которым, они должны арендовать или покупать только зеленые офисы, в какой бы стране они ни находились, выгоды девелоперов от внедрения нового «зеленого» стандарта очевидны.

Единственным препятствием для добровольной оценки объекта недвижимости на соответствие Национальному стандарту может стать дороговизна объемно-планировочных, конструктивных и технологических решений. Однако зарубежный опыт показал, что если решение следовать «зеленым» стандартам принято еще на этапе концептуального проектирования, то имеется возможность за счет обычных технологий, которые уже сейчас широко применяются при возведении высокочастотных зданий, например, офисных центров класса «А», резко улучшить экологичность и энергоэффективность

постройки. Много зданий в Европе и США, получивших высокую оценку при сертификации, по стоимости не отличались от аналогичных «не зеленых». Сертифицировать их удалось только за счет грамотных решений и оптимизации процесса интегрированного дизайна, когда с самого начала к реализации проекта привлекались не только архитекторы, но и проектировщики, инженеры, конструкторы, консультанты [9].

Очевидно, что для увеличения в кратчайшие сроки объема строительства зданий и сооружений, сертифицированных в системе Национального стандарта зеленого строительства, необходима серьезная экономическая и социальная поддержка государством инициаторов строительства в виде: а) уменьшения налоговых отчислений в бюджет на сумму, равную половине денежных средств, затраченных инвестором при реализации мероприятий, связанных с зеленым строительством; б) предоставление государственных субсидий в размере от 30 до 50 % стоимости внедрения зеленых технологий; в) активная популяризация зеленого строительства среди бизнес-сообщества и населения путем проведения конференций, открытых столов, теле- и радиопрограмм.

С необходимостью распространения «зеленых» технологий в России сегодня согласны все участники строительного рынка, но, учитывая исторические процессы, а также сложное материальное положение строительных компаний из-за экономического кризиса, локомотивом в их внедрении, скорее всего, снова будет государство.

Библиографический список

1. Обращение Московской городской думы от 21.02.2007 № 5 «О принятии мер по прекращению незаконной градостроительной деятельности на территориях Балашихинского района, граничащих с национальным парком «Лосиный остров».
2. *Холопова Е.Н., Захарова В.А.* Экологическая экспертиза: теория и практика правоприменения // Эксперт криминалист. 2010. № 2. С. 28—32.
3. *Векленко В.В., Попов И.В.* Место уголовной ответственности в системе юридической ответственности, возлагаемой за экологические правонарушения // Российский следователь. 2007. № 24. С. 2—9.
4. *Браун В.К., Поляков А.Н.* Экологическая премия застройщика // Руководитель строительной организации. 2011. № 1. С. 14—20.
5. Экологическая безопасность строительства / В.И. Теличенко, А.Д. Потапов, М.Ю. Слесарев, Е.В. Щербина. М.: Архитектура-С, 2009. 311 с.
6. *Матияшук С.В.* Комментарий к Федеральному закону от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (постатейный). М.: Юстициформ, 2010. 208 с.
7. *Большеротов А.Л.* Системы оценки экологической безопасности строительства. М.: Изд-во АСВ, 2010. 216 с.
8. *Donovan F.* Our Uncertain Future: Can Good Planning Create Sustainable Communities? // University of Illinois. 2009. Pp. 3—7.
9. *Paul F.* *Downtown Ecopolis: Architecture and cities for a changing climate.* Springer, New York, 2009. 628 p.

Поступила в редакцию в октябре 2012 г.

Об авторах: **Колчигин Михаил Александрович** — ассистент кафедры строительства тепловых и атомных электростанций, ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет» (ФГБОУ ВПО «МГСУ»), г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26, makolchigin@mail.ru;

Бенуж Андрей Александрович — инженер кафедры строительства тепловых и атомных электростанций, ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет» (ФГБОУ ВПО «МГСУ»), г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26, ABenuzh@gmail.com.

Для цитирования: *Колчигин М.А., Бенуж А.А.* Основы государственной политики в формировании национального стандарта зеленого строительства для оценки объектов недвижимости // Вестник МГСУ. 2012. № 12. С. 177—181.

M.A. Kolchigin, A.A. Benuzh

STATE POLICY FUNDAMENTALS IN FORMATION OF A NATIONAL STANDARD OF „GREEN CONSTRUCTION“ FOR ASSESSMENT OF ITEMS OF REAL PROPERTY

The authors analyze the problem of implementation of principles of “green construction” in the Russian Federation. Despite the availability of the appropriate legislation in the field of environmental safety of construction, there are no legal, social, or economic incentives that may boost development of “green” technologies.

Until recently, fundamentals of the state policy in the field of environmental protection of real estate development have not succeeded in motivating market players to implement advanced green technologies.

However, recently, the government has begun motivating the construction industry towards the use of “green” technologies. The first activity is aimed at improving the legislation and updating the international voluntary certification according to BREAM and LEED standards.

The result is the acceptance of the National Green Building Standard for real estate valuation that will open up new opportunities and prospects to the participants of the construction market. However, at the initial phase of implementation of “Fundamentals of the State Policy in the Field of Environmental Development of the Russian Federation”, government authorities should provide their support to proponents of green buildings, including financial inflows.

Key words: environmental safety, construction, environment, sustainable development, “green” construction, environmental legislation.

References

1. *Obrazhenie Moskovskoy gorodskoy dumy ot 21.02.2007 № 5 «O prinyatii mer po prekrashcheniyu nezakonnnoy gradostroitel'noy deyatel'nosti na territoriyakh Balashikhinskogo rayona, grani-chashchikh s natsional'nym parkom «Losinyy ostrov»* [Address of Moscow City Duma no. 5 of 21.02.2007 «Actions Banning any Illegal Urban Development Activities in Balashikha District Area Bordering “Losinyy Ostrov” National Park].
2. Kholopova E.N., Zakharova V.A. *Ekologicheskaya ekspertiza: teoriya i praktika pravoprimereniya* [Environmental Review: Theory and Practice of Law Enforcement]. *Ekspert kriminalist* [Forensic Expert]. 2010, no. 2, pp. 28—32.
3. Veklenko V.V., Popov I.V. *Mesto ugovolnoy otvetstvennosti v sisteme yuridicheskoy otvetstvennosti, vozлагаемой за ekologicheskie pravonarusheniya* [Position of the Criminal Liability in the System of Legal Responsibility Imposed for Environmental Offenses]. *Rossiyskiy sledovatel'* [Russian Investigator]. 2007, no. 24, pp. 2—9.
4. Braun V.K., Polyakov A.N. *Ekologicheskaya premiya zastroyshchika* [Environmental Bonus for Builders]. *Rukovoditel' stroitel'noy organizatsii* [Construction Company Executive]. 2011, no. 1, pp. 14—20.
5. Telichenko V.I., Potapov A.D., Slesarev M.Yu., Shcherbina E.V. *Ekologicheskaya bezopasnost' stroitel'stva* [Environmental Safety of Construction]. Moscow, Arkhitektura-S Publ., 2009, 311 p.
6. Matiyashchuk S.V. *Kommentariy k Federal'nomu zakonu ot 23 noyabrya 2009 g. № 261-FZ «Ob energosberezhenii i o povyshenii energeticheskoy effektivnosti i o vnesenii izmeneniy v otdel'nye zakonodatel'nye akty Rossiyskoy Federatsii» (postateynnyy)* [Commentary on the Federal Law no. 261-FZ of November 23, 2009 “On Energy Saving and Improvement of Energy Efficiency and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation” (itemized)]. Moscow, Yustitsinform Publ., 2010, 208 p.
7. Bol'sherotov A.L. *Sistemy otsenki ekologicheskoy bezopasnosti stroitel'stva* [Systems of Evaluation of Environmentally Safe Construction]. Moscow, ASV Publ., 2010, 216 p.
8. Donovan F. *Our Uncertain Future: Can Good Planning Create Sustainable Communities?* University of Illinois, 2009, pp. 3—7.
9. Paul F. *Downtown Ecopolis: Architecture and Cities for a Changing Climate*. Springer, New York, 2009, 628 p.

About the authors: **Kolchigin Mikhail Aleksandrovich** — assistant lecturer, Department of Construction of Thermal and Nuclear Power Plants, **Moscow State University of Civil Engineering (MGSU)**, 26 Yaroslavskoe shosse, Moscow, 129337, Russian Federation; makolchigin@mail.ru;

Benuzh Andrey Aleksandrovich — engineer, Department of Construction of Thermal and Nuclear Power Plants, **Moscow State University of Civil Engineering (MGSU)**, 26 Yaroslavskoe shosse, Moscow, 129337, Russian Federation; ABenuzh@gmail.com.

Citation: Kolchigin M.A., Benuzh A.A. *Osnovy gosudarstvennoy politiki v formirovani natsional'nogo standarta zelenogo stroitel'stva dlya otsenki ob'ektov nedvizhimosti* [State Policy Fundamentals in Formation of a National Standard of “Green Construction” for Assessment of Items of Real Property]. *Vestnik MGSU* [Proceedings of Moscow State University of Civil Engineering]. 2012, no. 12, pp. 177—181.