



В конце 2009 года в Москве было объявлено о регистрации первых трех офисных зданий в международной системе экологической сертификации BREEAM.

"РБК-Недвижимость" предлагает вам познакомиться с первыми столичными образцами популярной во всем мире идеи экологического или "зеленого" строительства.

Наша справка

BREEAM (Building Research Establishment's Environmental Assessment Method, метод экологической оценки Организации по исследованию зданий) - это система оценки зданий с точки зрения экологии, созданная в Великобритании в 1990 году. По стандарту BREEAM сертифицируются следующие типы зданий: офисные, торговые, промышленные, образовательные, медицинские и даже суды и тюрьмы. Рейтинг могут получить не только отдельные здания на стадии проектирования, строительства и эксплуатации, но и здания с земельными участками и группы зданий в одном проекте, многоэтажные жилые здания и индивидуальные дома.

Оценка проводится по следующим девяти категориям: управление проектированием, строительством и зданием; здоровье и благополучие пользователей здания; использование (экономия) энергии; транспортная доступность; использование (экономия) воды; строительные материалы; переработка мусора; использование земельного участка и экология; загрязнение окружающей среды.

Эти категории имеют различный вес в общей оценке. Например, энергосбережение - 19%, здоровье - 15%, транспорт - 8% и вода - 6% от общего количества баллов. Здания в зависимости от полученной оценки (процент от максимально возможной суммы баллов) получают одну из пяти степеней - от "сертифицировано" (от 35%) до "выдающегося рейтинга" (более 85%). Помимо самой Великобритании, эта система в адаптированном виде применяется в Европе и странах Персидского залива. Сегодня в мире более 200

тыс. зданий сертифицировано и 814 тыс. зданий зарегистрировано для получения сертификации по стандарту BREEAM.

Ducat Place III (фото 1)

Первый проект - построенное в 2007 году здание Ducat Place III на ул. Гашека (33 тыс. кв. м, девелопер Hines).

Это здание может первым в России получить сертификат BREEAM. Компания Hines реализует концепцию "зеленых" зданий по отношению ко всем своим активам в мире, находящимся в ее собственности или под управлением. Для повышения экологичности здания девелопер провел его модернизацию: перепрограммирование системы BMS (автоматизация и диспетчеризация оборудования); установка энергосберегающих ламп, световых датчиков и водомерных счетчиков; отдельный сбор и переработка отходов; поощрение использования общественного транспорта. Такие простые, на первый взгляд, меры позволяют снизить потребление энергии в здании на 35%.

White Gardens (фото 2)

Второй комплекс - планируемый к завершению в 2011 году офисный проект White Gardens на Лесной ул. (63 тыс. кв. м, девелопер AIG/Lincoln). Рядом со строящимся комплексом находится первая очередь этого успешного проекта - White Square. Арендаторами этих офисов являются ведущие мировые компании, для которых экологичность здания является важным критерием при создании рабочих мест для своих сотрудников. В рамках своих стратегий социальной ответственности крупные компании особое значение уделяют минимизации воздействия зданий на окружающую среду и комфорту пребывания в них. Именно это и является характеристиками "зеленых" зданий, вместе с рациональным расходом материалов и ресурсов при строительстве и эксплуатации. Кроме того, экологически сертифицированные здания имеют большую инвестиционную привлекательность: в них капитализация, арендные ставки и заполняемость выше, а эксплуатационные расходы - ниже. Некоторые западные фонды рассматривают наличие экосертификата здания в качестве обязательного условия при инвестиционной сделке.

Arcus III (фото 3)

Третий кандидат на получение сертификата BREEAM - проектируемый комплекс Arcus III на Ленинградском проспекте (43 тыс. кв. м, российский девелопер Clearlink). Применение солнечных батарей и тепловых насосов вместе с утеплением фасадов и изоляцией лестниц позволит на 30% снизить энергопотребление здания. Другими действительно "зелеными" характеристиками проекта являются экопарковка и ландшафтный дизайн крыши. Вместо пользования индивидуальными автомобилями арендаторам будет предложен бесплатный автобус до метро.

Комментарий

Алексей Поляков, соучредитель Совета по экологическому строительству RuGBC: "Приход в Россию международной системы сертификации BREEAM и начало разработки российского "зеленого стандарта" стали главными событиями прошлого года в области экологического строительства. Девелоперы названных проектов наряду с 40 другими компаниями стали активными участниками Совета по экологическому строительству. Помимо этих трех объектов, до десяти новых проектов в Москве и Петербурге могут быть зарегистрированы для сертификации по BREEAM в ближайшие полгода. В конце ноября в Москве прошли первые курсы подготовки лицензированных оценщиков BREEAM, и это даст новый импульс появлению экологически сертифицированных зданий. Некоторые российские организации проводят адаптацию двух самых распространенных в мире систем сертификации (BREEAM и LEED) с учетом специфики нашего рынка. Вместе с этим для сочинских Игр "ГК Олимпстрой" и Минприроды РФ работают над созданием корпоративного и национального российского экологического стандарта".

Подготовил Игнат Бушухин