



Об экодевелопменте, проблемах экологии в российских городах и о комфортном проживании граждан корреспондент "РБК-Недвижимости" беседует с директором Института комплексного развития территорий (ООО ИКРТ), помощником губернатора Костромской области, доктором географических наук Анной Курбатовой.

- Что такое экодевелопмент?

- Сейчас под экодевелопментом понимают деятельность по внедрению экологических стандартов в строительную и планировочную документацию и в эксплуатацию объектов недвижимости. Раньше специализированных экологических стандартов в отношении качества среды, создаваемой в результате тех или иных видов строительного освоения территории, по сути и не было. Были только природоохранные нормативы, но они были заточены на сохранение параметров природных объектов: воздуха, воды. А экологические стандарты ориентированы на то, чтобы в результате строительства было хорошо человеку. И это не одно и то же. Для примера, наши нормативы очистки поверхностного стока ориентированы прежде всего на сохранение такого качества воды в водоемах, чтобы в рыбе могли развиваться икринки. А какое воздействие это оказывает на человека - такой вопрос даже не изучался.

- Какие экологические нормативы строительства есть в России? Назовите основные проблемы, которые стоят на пути у экодевелопмента в нашей стране.

- Поскольку у нас в 1990-2000 годах каких-либо исследований в области экологии человека в городе и жилище не проводилось, а мы продолжаем интегрироваться в так называемое мировое сообщество, то нам приходится заимствовать у Запада эти нормативы и требования и адаптировать их к российским реалиям, которые на сегодняшний день существуют. И тут возникает большая проблема. Города, которые мы успели построить за XX век, - это города социалистического толка. Даже древние города перестроены, единственное, что удалось сохранить, - это исторические центры. Но даже про них с экологической точки зрения мы не можем сказать, что сохранена та среда, которая может признаваться качественной с точки зрения обитания человека. В малых и средних городах застройка фактически даже не канализирована. Если

посмотреть на параметры инсоляции или акустического дискомфорта среды, то сегодняшний автомобильный поток нарушает их.

Кроме того, в центральной части России большая часть исторической застройки в дереве, а оно устаревает, разрушается, поражается гнилью, грибами. Застройка периферийных частей города вызывает изменение гидрогеологических условий - идет тотальная засыпка овражков, ручейков, что приводит к подъему грунтовых вод, и дерево начинает гнить. Даже дубовые кряжи, являющиеся несущими основаниями Успенского собора Московского Кремля, - и те уже на сегодня настолько износились, что не могут рассматриваться как качественный фундамент и требуют соответствующего укрепления. Однако заменить их бетонным фундаментом в силу гидрогеологических причин не представляется возможным.

- А где тогда можно применять экодевелопмент в городах?

- В основном на краевых зонах городов, при освоении новых территорий. Там нужно подходить с другими, в том числе экологическими стандартами.

- На Западе уже много лет существуют экологические стандарты в строительстве. Почему в России об этом направлении узнали только недавно?

- В нашей стране экодевелопмент внедряется с таким запозданием из-за тех катаклизмов, которые наша страна испытала на протяжении XX века, связанных с революцией, гражданской войной и Великой Отечественной войной, с теми разрушениями и стройками, которые на ее территории велись. В таких условиях не было речи об экономичных с точки зрения долгосрочной стратегии решениях, это было строительство на ближайшие годы. Тогда не учитывались даже законы эргономики: что для человека удобно или неудобно. А самое мощное строительство было в нашей стране в 50-е - 70-е годы, именно тогда было построено то, что сегодня экодевелопменту не подлежит, а на полный снос, как показала программа реконструкции пятиэтажек, у правительства денег нет.

- Какие меры принимаются в России, чтобы минимизировать пагубное влияние, которое наносит строительство окружающей среде?

- Сейчас создано несколько общественных организаций, которые пытаются предложить строительному комплексу Москвы и Подмосковья сертифицировать строительные проекты и объекты по американским стандартам. Но на сегодняшний день только два объекта в России имеют «зеленый» сертификат: один в Москве, один в Твери. В масштабах нашей страны это ничто.

Впрочем, еще пять лет назад московским правительством с нашим участием был предложен интересный подход, который оказался адекватным европейской политике. Его принцип - любая стройка оценивается с точки зрения минимизации негативного воздействия на окружающую среду. Подход в экореконструкции был такой: плюс - это перечеркнутый минус. Мы смотрим локально ситуацию в районе нового строительства и разбираемся, что здесь не так. И новый объект должен снизить тот негатив, который уже сформировался в этом районе. Да, может быть, мы не выйдем на установленные нормативы, но плюсы в результате на территории будут.

- Можете ли вы привести примеры экологического девеломента?

- Океанариум, который, правда, так до сих пор не построен. Под его строительство был отведен участок на территории парка Победы - бывший несанкционированный полигон бытовых и органических отходов. У самого правительства Москвы денег на реабилитацию - ликвидацию этого мусора нет. В итоге идея предложить освоить и привести в порядок эту территорию иностранному инвестору было выгодно всем. Вывоз свалки производится за чужой счет, а инвестор получает площадку на Поклонной горе.

Второй объект - Куркино. Там начиная от систем теплоснабжения все инновационное. Мы отказались от централизованной РТС и построили газовые котельные на отдельные дома и микрорайоны. Мы разработали схему комплексного благоустройства сразу на весь район с выделением объектов разного уровня от дворовых до парковых зон. И сады, как и инженерные коммуникации, пронизали эту ткань городской застройки. В итоге получился, условно говоря, город в саду.

Есть и другие примеры экодевелопмента в Москве.

- Исходит ли инициатива строить "экологические" здания от самих застройщиков?

- В последние два года застройщики вообще стремятся к одному-единственному - минимизации затрат. А любое вложение денег в повышение качества сработает лишь в долгосрочной перспективе. Вкладывая большие деньги на стадии строительства, снижаешь затраты на стадии эксплуатации. Но наши девелоперы не всегда становятся эксплуатирующими компаниями. Впрочем, есть несколько компаний, которые обращались к нам с просьбой помочь создать максимально комфортные с экологической точки зрения для проживания дома. К примеру, это компания "Интеко", "Баркли" и ГК "ПИК". Экологические амбиции в свое время были у "Миракса".

- С чего надо начать решение проблемы комфортного проживания в городах?

- Решать проблемы комфортного проживания в городе нужно на уровне эргономики и психологии. Надо брать и конкретно по каждому фактору разбираться, что нам мешает ощущать себя на территории города комфортно - неосвещенные детские площадки, нехватка зеленых насаждений во многих районах и многое другое.

Беседовала Ольга Петрова