

Гусева Галина Викторовна
Байкальский государственный университет

Внедрение принципов «зеленого» строительства в деятельность девелоперских компаний: проблемы, стимулы, преимущества

Аннотация. В статье рассматривается проблема экологического строительства в России. Автором делается краткий обзор национального стандарта, регулирующего реализацию «зеленых» проектов. Основная цель работы заключается в изучении проблем перехода к «зеленому» строительству и определении значения внедрения принципов «зеленого» строительства в деятельность девелоперских компаний. Исследование позволяет определить, какие трудности можно устранить исключительно на государственном уровне, а какие – способны решить только строительные компании. Особое внимание уделяется главным стимулам девелопера для перехода к «зеленому» строительству. В статье раскрываются основные конкурентные преимущества строительных компаний при переходе к экологическому строительству. В результате автором делается вывод о том, что решающим аргументом в принятии решения о переходе к «зеленому» строительству девелоперами является открывающаяся возможность укрепления своих конкурентных преимуществ.

Ключевые слова: «зеленое» строительство, экологическое строительство, зеленые стандарты, конкурентоспособность.

Guseva Galina Viktorovna
Baikal State University

Implementation of «green» construction principles in the activities of development companies: problems, incentives, advantages

Annotation. The article examines the problem of «green» construction in Russia. The author reviews the national standard regulating the implementation of «green» projects. The main objective of the work is to study the problems of transition to «green» construction and determine the importance of introducing the principles of «green» construction into the activities of development companies. The study allows us to determine which difficulties can be eliminated exclusively at the state level, and which can only be solved by construction companies. Particular attention is paid to the main incentives of the developer in the transition to «green» construction. The article reveals the main competitive advantages of construction companies in the transition to green construction. As a result, the author concludes that the decisive argument in making a decision on the transition to «green» construction by developers is the opening opportunity to strengthen their competitive advantages.

Key words: «green» construction, ecological construction, green standards, competitiveness.

В первой четверти XXI века строительная отрасль продемонстрировала значительное укрепление позиций в мире и, в частности, в России. Строительная деятельность, будучи экономически эффективной, является одной из самых перспективных, исходя из чего конкуренция среди строительных компаний возрастает.

На конкуренцию в строительном секторе оказывают влияние как мировые тренды и международные тенденции, так и, главным образом, государственная градостроительная политика, а также вектор развития, избираемый непосредственно компанией девелопером.

Учеными активно поднимается вопрос повышения уровня конкурентоспособности строительных компаний в России [7], при этом особое внимание уделяется менеджменту качества и управлению процессами в жилищной сфере [2] и устойчивому развитию [3; 5; 8], что помогает определить основные способы обеспечения конкурентных преимуществ, исходя из возможностей заинтересованных организаций.

Строительные компании могут укрепить свои конкурентные преимущества за счет ряда факторов, среди которых, например, расширение технологических возможностей при производстве строительной продукции, использование новейших технологий, адекватная оценка потребительского рынка, анализ действующей экономической политики и многое другое. Также крайне важным, на сегодняшний день, является экологический аудит и соответствие деятельности компании международным и российским стандартам качества, в частности, в сфере экологизации. Кроме того, девелоперы, чьи проекты оказывают непосредственное влияние на окружающую среду, очевидно, входят в число ответственных за сохранение экологии планеты. Именно экологичности строительства и стоит уделить большее внимание, так как, на сегодняшний день, внедрение принципов «зеленого строительства» уже не является абстрактной темой, в связи с принятием национального стандарта в данной области.

В России «зеленое» строительство регулируется национальным стандартом ГОСТ Р 70346-2022 «Зеленые» стандарты. Здания многоквартирные жилые «зеленые» [1], разработанным «Дом.РФ» совместно с Минстроем России и утвержденным Росстандартом 9 сентября 2022 г. Стандарт начал действовать с 1 ноября того же года. Соблюдение стандарта носит рекомендательный характер для застройщиков, но позволяет получить сертификат соответствия экостандарту. Стандарт включает 81 критерий, среди которых есть как обязательные, так и добровольные, в десяти категориях. Обязательные критерии должны выполняться всеми застройщиками, а добровольные критерии позволяют получить дополнительные баллы при оценке проекта. Новикова Н. Г. отмечает, что «возникает вопрос о добровольных критериях. Застройщики обязаны также выбирать и их таким образом, чтобы жилое здание набирало более 50 % от максимально возможных баллов (при полном выполнении обязательных критериев) для соответствующего рейтингового значения. Только при соблюдении этих условий ему присваивается статус «зеленого» и может быть выдан «зеленый» сертификат» [8].

Оценка проектов и получение сертификатов соответствия ГОСТ Р будет происходить в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС). На сайте «Наш.дом.рф» уже осуществляется маркировка многоквартирных зданий по ряду обязательных критериев ГОСТ Р.

На сайте Дом.РФ отмечено, что «в карточке каждого дома можно найти пометку о «зеленом» статусе вместе с классом энергоэффективности дома» [4]. К доступным уже сейчас к оценке критериям относятся следующие: «класс энергоэффективности А, А+, А++, озеленение территории, благоустройство территории, детские и спортивные площадки, безбарьерная среда для маломобильных лиц, площадки для размещения контейнеров для сбора твердых отходов» [4].

Однако, строительные компании сталкиваются с рядом проблем в процессе перехода к «зеленому» строительству. Некоторые из них связаны, непосредственно, с деятельностью самих компаний, другие же причины продиктованы независящими от девелоперов обстоятельствами. В таблице 1 определим основные проблемы экологизации строительства в стране.

Таблица 1

Проблемы перехода к «зеленому» строительству в России (составлена автором)

Проблема	Характеристика
1. Сложности адаптации зарубежных	«Зеленые» стандарты и рейтинговые системы, разработанные в других странах (в Великобритании, США, Германии и др.),

стандартов и рейтинговых систем к российским условиям.	отличаются от российских норм и требований. Адаптация этих систем к местным условиям (в частности, экономическим, климатическим, социальным) может потребовать проведения дополнительных исследований, получения заключений экспертов и корректировки существующих подходов к оценке экологической эффективности проектов.
2. Неполное соответствие действующих нормативных документов требованиям зеленых стандартов.	Существующие нормативные документы могут не полностью учитывать требования «зеленых» стандартов, что способствует препятствиям для реализации проектов, соответствующих этим стандартам. Это указывает на необходимость непрерывного мониторинга реализуемых проектов и оперативного устранения противоречий или пробелов в действующем градостроительном законодательстве.
3. Отсутствие единой методической базы для комплексного подхода к проектированию устойчивой среды.	В настоящее время нет единой методики или руководства по проектированию устойчивых зданий, учитывающей все аспекты «зеленого» строительства. Это затрудняет работу девелоперов по разработке и внедрению комплексных решений, направленных на снижение вредного экологического воздействия и повышение энергоэффективности объектов недвижимости.
4. Трудности с определением соответствия зданий заявленным стандартам.	«Зеленые» стандарты зачастую требуют проведения независимой экспертизы для подтверждения соответствия зданий заявленным экологическим требованиям. Это может быть сложным и весьма затратным процессом, особенно для небольших строительных компаний, которые могут не иметь достаточного количества ресурсов и необходимого опыта для проведения таких проверок.
5. Неопределенность информации и недостаточная осведомленность о преимуществах зеленых стандартов.	Существующие требования экологического строительства способны вводить девелоперов в заблуждение, и компании могут не осознавать преимуществ экологического строительства, среди которых, например, снижение энергопотребления, использование возобновляемых источников энергии, повышение комфорта и здоровья жителей. Это может привести к недооценке важности внедрения принципов экологичности при проектировании и строительстве объектов недвижимости.
6. Ограниченность финансовых, информационных, производственных и других ресурсов.	Строительные компании, зачастую, ограничены в тех или иных ресурсах. Недостаток актуальной информации и отсталость производственных ресурсов, в частности, приводят к невозможности осуществлять экологическое строительство. Реализация проектов «зеленого» строительства также требует значительных финансовых вложений девелоперов в связи с необходимостью применения дорогостоящих передовых энергоэффективных технологий и альтернативных источников энергии, обеспечением сокращения отходов и их переработкой, с организацией инфраструктуры жилых комплексов и многим другим.

Исходя из содержания таблицы, можно сделать вывод, что проблемы перехода к экологическому строительству укрупненно подразделяются на две группы – зависящие от успешной градостроительной политики государства (1-4 пункты в таблице) и устранимые

непосредственно строительными компаниями (5, 6 пункты в таблице). Это подчеркивает то, что главенствующие субъекты во внедрении принципов «зеленого» строительства в стране – государство и девелоперы. Если вопросы градостроительной политики остаются за пределами компетенции строительных компаний, то сложности перехода к экологическому строительству, решаемые с участием девелоперов, главным образом, продиктованы неопределенностью информации, ограниченностью ресурсов, негибкостью аппаратов управления в компаниях и недостаточной убежденностью в необходимости данных изменений.

У строительных компаний могут быть определенные стимулы для перехода к «зеленому» строительству, на рисунке 1 отразим основные из них.

Стимулы	Экономические
	Экологические
	Административные
	Технологические
	Репутационные

Рис.1. Главные стимулы девелопера для перехода к «зеленому» строительству (составлен автором)

Рассмотрим подробнее каждый из указанных на рисунке стимулов строительной компании.

К экономическим стимулам строительных компаний для перехода к экологическому строительству относятся: увеличение прибыли от реализации недвижимости (так как инвестиции в «зеленое» строительство могут повысить стоимость недвижимости, делая, несмотря на это, ее более привлекательной для покупателей и арендаторов, в частности, в связи с ожидаемой экономией на коммунальных платежах); снижение эксплуатационных расходов и повышение спроса на «зеленые» проекты.

Главным экологическим стимулом является сокращение негативного влияния на окружающую среду – «зеленые» здания оказывают меньшее воздействие на окружающую среду, снижая выбросы парниковых газов, потребление воды и использование химических веществ.

К административным стимулам относятся: соблюдение законодательства и стандартов; доступ к государственным субсидиям и льготам, которые могут позволить существенно снизить затраты на реализацию проекта и сделать его более экономически выгодным; упрощение процедур получения разрешительной документации; доступ к государственным программам и проектам в области «зеленого» строительства.

Технологические стимулы «зеленого» строительства для компании включают: использование экологичных материалов в строительстве и сокращение затрат на энергию и ресурсы (переход к «зеленому» строительству позволяет снизить расходы на энергию и ресурсы, так как энергоэффективные и ресурсосберегающие здания требуют меньше энергии для освещения, отопления и охлаждения); сокращение затрат на техническое обслуживание зданий; внедрение систем умного дома, которые позволяют управлять различными функциями здания; применение технологий очистки и фильтрации воды для обеспечения ее безопасности и качества; внедрение систем управления отходами, включая переработку и утилизацию мусора.

К репутационным стимулам относятся: улучшение имиджа компании и деловой

репутации среди партнеров и потенциальных приобретателей недвижимости, что может способствовать привлечению новых инвесторов и расширению бизнеса; удовлетворение потребностей клиентов, стремящихся жить в экологически чистых домах; социальная ответственность и развитие человеческого потенциала.

Так или иначе, большая часть стимулов (экологических, технологических, административных и репутационных) одновременно являются и экономическими, так как достижение их способно принести девелоперу существенные экономические эффекты, главным из которых является увеличение прибыли. Таким образом, решающим аргументом в принятии решения о переходе к «зеленому» строительству является открывающаяся возможность укрепления своих конкурентных преимуществ и, как следствие, перспектива получения ожидаемых экономических эффектов.

Исходя из вышеназванного, определим основные конкурентные преимущества девелоперов при переходе к «зеленому» строительству:

- дополнительное финансирование: «зеленое» строительство привлекает дополнительное финансирование от инвесторов, банков и государственных программ, что снижает финансовые риски;
- повышение конкурентоспособности жилья: «зеленые» проекты увеличивают стоимость недвижимости на 6–15 %, однако снижают затраты на эксплуатационные расходы, что делает жилье более привлекательным для потенциальных покупателей;
- маркетинговые преимущества: девелоперы могут использовать «зеленые» сертификаты для продвижения своих проектов, укрепляя свою репутацию и привлекая экологически сознательных покупателей.

Несмотря на существующие сложности, перспектива внедрения «зеленого» строительства в России, также как и в мире, очевидна – градостроительная политика ориентирована на экологизацию, принимаются и внедряются новые стандарты, вносятся соответствующие поправки в законодательство. Хотя реализация «зеленых» проектов, на сегодняшний день, остается добровольным решением девелоперов, однако в ближайшем будущем ожидается повсеместная реализация именно таких проектов. Это вызвано, с одной стороны, выбранным вектором государственной политики в данной сфере, а с другой – очевидными преимуществами, приобретаемыми строительными компаниями, направившими свою деятельность в экологическое русло.

Подводя итоги статьи, следует подчеркнуть важность перехода к устойчивым и энергоэффективным решениям. Кроме повышения статуса и укрепления имиджа компании, реализующей проекты, соответствующие требованиям экологического строительства, «зеленое» строительство вносит значительный вклад в решение целого ряда экологических и социальных проблем в России и в мире. Экологическое строительство, на сегодняшний день, становится очевидной необходимостью и объективной реальностью, возможной благодаря объединению усилий всех субъектов строительной деятельности.

Список источников

1. Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 70346-2022 «Зеленые» стандарты. Здания многоквартирные жилые «зеленые». Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации // утв. и введен в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 9 сентября 2022 г. – № 900-ст.
2. Астафьев С. А. Интеграционный подход к проблеме управления процессами в жилищной сфере / С. А. Астафьев // Известия БГУ. – 2011. – № 5 (79).
3. Баронин С. А., Гущина Е. С. Развитие стратегий жилищного строительства на основе концепции устойчивости и эколого-ориентированного девелопмента / С. А. Баронин, Е. С. Гущина // Жилищные стратегии. – 2023. – Т. 10, № 3. – С. 237–256.
4. «Зеленый» ГОСТ Р для жилых многоквартирных зданий [Электронный ресурс]. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/zelenyj-gost-dlya-mkd/> (дата обращения: 15 января 2025 г.)

5. Кубасова Т. И. Формирование российского рынка жилищного строительства на основе принципов устойчивого развития в условиях деглобализации / Т. И. Кубасова, Н. Г. Новикова. — DOI 10.17150/2500-2759.2023.33(4).695-7023. — EDN BZLJFO // Известия Байкальского государственного университета. — 2023. — Т. 33, № 4. — С. 695–702.
6. Новикова Н. Г. Влияние «зеленого» фактора спроса на продажи жилья на первичном рынке недвижимости / Н. Г. Новикова. — DOI 10.17150/2411-6262.2024.15(4).1530-1539. — EDN UIGKNM // Baikal Research Journal. — 2024. — Т. 15, № 4. — С. 1530–1539.
7. Светник Т. В., Вахнович В. С. Система долевого строительства и оценка механизмов ее замещения / Т. В. Светник, В. С. Вахнович // Известия БГУ. — 2016. — Т. 26, № 6.
8. Учинина Т. В., Березнева М. Э., Янковский А. В. Анализ жилищного рынка и его устойчивое развитие на основе стандартов зеленого строительства / Т. В. Учинина, М. Э. Березнева, А. В. Янковский // В сборнике: Устойчивость развития территорий в инвестиционно-строительной сфере в условиях турбулентной экономики. Материалы II Международной научно-практической конференции. Пенза, 2023. — С. 242–247.

Сведения об авторе

Гусева Галина Викторовна, к. э. н., старший преподаватель, кафедра теории и истории государства и права, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, SPIN-код: 9187-1826, AuthorID РИНЦ: 1057628.

Information about the author

Guseva Galina Viktorovna, Ph.D. in economical sciences, senior lecturer, department of theory and history of state and law, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, galiguseva@yandex.ru, SPIN-Code: 9187-1826, AuthorID RSCI: 1057628.