



Д. С. Савин,
исполнительный
директор
Института
комплексного
развития
территории,
К. г. н.

Кризис как рубеж для становления экодевелопмента в России

«Всякая мода легче всего
заполняет пустые головы.
И пустые головы строят
свои „новостройки“...»

И.Л. Солоневич

Как приставку «эко» из модного, подчас спекулятивного добавления к обозначению той или иной бизнес-деятельности, связанной со строительством, наполнить экологическим содержанием, отвечающим реальным потребностям современного российского общества? Этой теме был посвящён доклад, сделанный на VII Общероссийском форуме «Стратегическое планирование в регионах и городах России» в Санкт-Петербурге.

В 90-х годах прошлого века в России началась эпоха глобальных экономических изменений. Наша жизнь и наши потребительские предпочтения претерпели значительные, а подчас и кардинальные изменения. Трудно представить существование «зелёных» движений в период плановой экономики, когда, если перефразировать слова И.В. Мичурина, мы не могли ждать милостей от природы, а были обязаны брать их у неё. Социалистическое общество, в условиях российского капитализма трансформировавшееся в общество потребления, в настоящее время находится в непрестом положении из-за мирового финансового кризиса. Под обществом потребления понимается совокупность общественных отношений, в которых ключевое место занимает индивидуальное потребление.

У специфического российского общества потребления существуют и очевидные преимущества, и очевидные недостатки. Например, у производителей есть стимулы для совершенствования и создания новых товаров и услуг, что в целом способствует

прогрессу, однако основой их производства по-прежнему являются природные ресурсы, многие из которых невозстановимы. Высокие потребительские стандарты являются стимулом для зарабатывания денег, а значит, упорной работы, продолжительной учёбы, повышения квалификации. Но в то же время упорная работа, учёба и повышение квалификации являются лишь побочными эффектами основной цели индивидуумов, которая состоит в потреблении. Члены общества потребления требуют всё более высоких экологических стандартов и экологически чистых продуктов, вынуждая производителей их создавать. При этом в обществе потребления снижается ответственность отдельного человека, например: ответственность за загрязнение окружающей среды выбросами заводов целиком ложится не на потребителя, а на производителя.

Российский строительный девелопмент пережил неудержимый, даже ураганный рост в условиях растущих цен на углеводородное сырьё, но внезапно обрушившийся

финансовый кризис уничтожил его структуры и разрушил целые системы получения и обеспечения прибылей. В результате глобальные трансроссийские системы

причём часто в ущерб качеству. В конечном итоге это привело к извращённой трактовке понятий «экология» и «экологичный» и использованию их к месту и не к месту. Всё сводилось к продаже и потреблению, например: экологичность строительства к зелёному виду из окон и наличию вблизи дома водоёма, а экологичность продуктов питания — к отсутствию сои и генетически модифицированных организмов. Большинство покупателей оценивали экологичность потребляемого продукта исключительно субъективно, не понимая сути этого термина. На актуальной и модной волне экологизации появились и очевидные эксплуататоры идеи, использующие понятие «экология» исключительно для успешного ведения бизнеса. Только в России существуют магазины, специализированные на продаже «экологичных» продуктов питания, только в России можно встретить такой «экологичный» строительный материал, как асбест и т. п. Другими словами, экология стала брендом, стихийно вторгшимся в хозяйственную деятельность.

В последние докризисные годы в России под влиянием моды и примеров западных стран наметились тенденции экологизации бизнеса, в том числе и его строительной отрасли.

девелопмента распались на отдельные структурные элементы, которые в настоящее время не развиваются координированно, обеспечивая тем самым кумулятивные прибыли, а скорее выживают или находятся в конвульсивном состоянии, шарахаясь от каждого нового потока информации. Причина столь ощутимых для российского девелопмента последствий финансового кризиса, по-видимому, кроется в недостаточном внимании к выработке структурных связей между компонентами системы, которые должны были обеспечить её устойчивость к глобальным негативным экономическим процессам и тенденциям.

Другая составляющая бессистемной «экологизации» бизнеса — образование огромного количества природоохранных

Бессистемная «экологизация» бизнеса в России привела, во-первых, к извращённой трактовке понятий «экология» и «экологичный» и, во-вторых, к появлению запутанного природоохранного законодательства.

В последние докризисные годы в России под влиянием моды и примеров западных стран наметились тенденции экологизации бизнеса, в том числе и его строительной отрасли. Популярность экологической мысли является одним из признаков развитого общества потребления, однако в бурно развивавшейся России эти тенденции формировались не системно, а что называется, «оптом и по потребностям»,

государственных структур и общественных организаций, деятельность которых часто прямо противоречит друг другу. Как следствие, нормотворчество в области экологии получило новый импульс. Практически во всех регионах России развились специфические экологические и природоохранные нормативно-правовые системы, в рамках которых осуществление хозяйственной деятельности без нару-

шений того или иного пункта «зелёного» законодательства становится в принципе невозможным. Но для России это как раз и не ново, да и причины появления такого запутанного природоохранного законодательства вполне понятны.

Практически каждый вуз нашей страны (причём не важно какой — станкостроительный, горнодобывающий или железнодорожный) обязательно имеет недавно появившийся экологический факультет или в крайнем случае кафедру природопользования. Все эти вузы готовят специалистов-экологов самого разного профиля и разной квалификации. Между тем явная недостаточность рабочих мест для такого рода специалистов на предприятиях реальных отраслей экономики спровоцировала трудоустройство выпускников экологических факультетов во вновь создаваемые природоохранные структуры или так называемые экобизнес-фирмы.

В этих условиях в средствах массовой информации всё чаще стало встречаться понятие «экодевелопмент», хотя однозначной, так сказать, государственной или общероссийской трактовки этого термина нет. Им называется сразу всё: и строительство объектов недвижимости из экологически чистых материалов, и экологическая сертификация помещений, и новое, действительно актуальное направление — создание благоприятной и беспрепятственной среды обитания.

Реальное содержание термина «экодевелопмент» будет раскрыто исключительно в будущем.

Практическое использование термина «экодевелопмент» станет возможно исключительно в будущем. Это цель, к которой нужно стремиться. Внедрение принципов экодевелопмента невозможно без разработки его концепции в национальных масштабах, без кардинального пересмотра сложившейся системы российского девелопмента, без постепенного, а не резкого изменения менталитета предпринимателей и населения.

Экодевелопмент, как и девелопмент, базируется на трёх составляющих: нормотворчестве, планировании и проектировании, маркетинге. Процесс строительства и последующая эксплуатация умышленно выносятся за скобки, поскольку именно при проектировании и планировании определяются основные принципы и способы строительства, а также закладываются требования к эксплуатации создаваемого объекта.

Экодевелопмент, как и девелопмент, базируется на трёх составляющих: нормотворчестве, планировании и проектировании, маркетинге.

Так что же называть экодевелопментом? Можно пойти по пути обывательской трактовки на уровне модного движения «экологической чистоты», узко трактуя это понятие как строительство недвижимости с использованием экологических подходов, материалов, технологий, с соблюдением при проектировании и строительстве всех экологических норм и требований. Но если подходить более широко и осмысленно, то под экодевелопментом понимается создание целой системы ведения бизнеса, включающей в себя

формирование правового поля, планирование пространства и проектирование сооружений в условиях и в соответствии со сформированным правовым полем, а также реализацию маркетинга, базирующегося на принципах устойчивого развития. Экодевелопмент должен регулироваться экономотворчеством, опираться на экопланирование пространства и экопроектирование сооружений, а также использовать, как инструмент, экомаркетинг.

Эконормотворчество

Понимая смысл фразы «Закон есть закон», необходимо отметить два крупных недостатка существующего правового поля, в котором ведутся проектирование и строительство: во-первых, неактуальность норм

строительные нормы и правила (СНиПы), государственные стандарты (ГОСТы), строительные нормы (СН). На местном уровне разрабатывались территориальные строительные нормы (ТСН), но эта тенденция не носила системный характер, поэтому отдельные регионы и города пользовались исключительно федеральными нормативами проектирования, имевшими общий характер.

Экодевелопмент должен регулироваться эконормотворчеством, опираться на экопланирование пространства и экопроектирование сооружений, а также использовать, как инструмент, экомаркетинг.

проектирования; во-вторых, несогласованность требований проектирования и природоохранного законодательства.

Утративший силу Градостроительный кодекс Российской Федерации определял инструмент, связывающий планирование социально-экономического развития региона и градостроительную планировку территории, как «Государственные градостроительные нормативы и правила» — нормативно-технические документы, разработанные и утверждённые федераль-

Действующий Градостроительный кодекс Российской Федерации сформировал принципиально новую систему разработки документации территориального планирования и проектирования и ввёл в оборот принципиально новые термины — «региональные» и «местные нормативы градостроительного проектирования». В предыдущей редакции Градостроительного кодекса нормативы градостроительного проектирования определялись на федеральном уровне, а территориальные нормативы могли, не противореча, их уточнять и конкретизировать. Отличие новой редакции Градостроительного кодекса заключается в том, что нормативы градостроительного проектирования разрабатываются и на региональном (субъекта федерации), и на местном уровне.

Недостатки существующего правового поля, в котором ведутся проектирование и строительство, сводятся к неактуальности норм проектирования и несогласованности требований проектирования и природоохранного законодательства.

ным органом архитектуры и градостроительства или органами архитектуры и градостроительства субъектов Российской Федерации, подлежащие обязательному исполнению при осуществлении градостроительной деятельности всех видов. До последнего времени повсеместно на территории Российской Федерации при проектировании объектов и планировании территории использовались многочислен-

Однако и новое федеральное законодательство в сфере градостроительной деятельности в части регулирования вопросов разработки норм градостроительного проектирования имеет ряд серьёзных недостатков. Во-первых, Градостроительный кодекс РФ определяет только два вида нормативов градостроительного проектирования: региональные и местные. В нём отсутствуют понятия «федеральные нор-

мативы градостроительного проектирования», которые представляли бы собой общую методическую базу для подготовки документов территориального планирования и локального проектирования. Во-вторых, Градостроительный кодекс РФ не содержит подробных требований к содержанию, составу и другим особенностям как региональных, так и местных нормативов градостроительного проектирования.

В свою очередь бурно развивавшееся в последнее время природоохранное законодательство в силу описанных выше причин существует как бы отстранённо от градостроительных нормативов. Это обстоятельство порождает массу противоречий и невозможность увязки современных природоохранных требований с часто устаревшими, но действующими СНиПами. В качестве примера можно привести требование по объёмам водопотребления. В соответствии со СНиПом 1984 г., нормативный объём водопотребления крупного города составляет 600 л/сут на человека и 25% на нужды предприятий, что при суточном коэффициенте неравномерности 1,1 составляет порядка 1,2 куб. м на человека в сутки. Исходя из этого рассчитывается плата за подключение к городским сетям водоснабжения. Но эта цифра просто запредельная (для сравнения, в Москве в 2008 г. фактический объём водопотребления составил, по данным МГУП «Мосводоканал», 0,43 куб. м на человека в сутки) и трудносопоставимая с решением поставленной Президентом РФ задачи по сокращению объёмов сточных вод — величины, прямо пропорциональной водопотреблению. Обеспечить снижение объёмов водопотребления можно за счёт внедрения водосберегающих технологий, установки индивидуальных счётчиков, а также оборотных систем водоснабжения и т. п. Это достаточно затратные мероприятия, но в перспективе они себя окупают. Однако в условиях российской действительности все инициативы такого рода сталкиваются с жесточайшим противодействием заинтересованных служб — в данном случае служб водоснабжения, которые рассчитывают плату за подключение к сетям исходя из нормативного объёма водопотребления, то есть из устаревших и сильно завышенных нормативов.

Этот один из многих примеров, демонстрирующих соотношение действующих норм градостроительства и современных экологических требований и характеризующих состояние законодательства в целом. Именно поэтому под «эконормотворчеством»

Под «эконормотворчеством» как составной частью экоразвития необходимо понимать согласованную разработку систем региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, учитывающих экологические нормы и правила проектирования.

как составной частью экоразвития необходимо понимать согласованную разработку систем региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, учитывающих, наряду с современными градостроительными требованиями и стандартами, экологические нормы и правила проектирования.

Экопланирование и экопроектирование

Элементы «эко» в обоих этих словах не просто дань модным тенденциям. Под терминами «экопланирование» и «экопроектирование» понимаются изменение существующих приоритетов при планировании пространства и проектировании сооружений, перенос акцента с обеспечения «максимального выхода площадей и максимальной разовой прибыли» на достижение сбалансированного объёма нового, устойчиво функционирующего строительства, обеспечивающего благоприятные условия жизнедеятельности при адекватности степени его воздействия на окружающую среду, но приносящего при этом прибыль инвестору на протяжении всего своего существования.

При планировании пространства на региональном уровне должна учитываться сбалансированность показателей:

- социально-экономической стратегии развития территории (индустриализации,

жилищного строительства, улучшения качества окружающей среды и т. п.);

- индикаторов потребностей общества (условий проживания, спроса на товары и услуги, демографической ситуации и т. д.);
- градостроительного развития территории (объёма нового строительства, инженерно-транспортной инфраструктуры, состояния окружающей среды и т. д.).

Планирование пространства в контексте экодевелопмента, то есть экопланирование, в первую очередь опирается на существующие природные предпосылки развития, задающие условия для ограничения или, наоборот, для стимулирования социально-экономического развития.

Пространственное планирование независимо от уровня — федерального, регионального, территориального или местного — должно базироваться на комплексном подходе, то есть на основе всестороннего изучения природных, социальных, экономических, экологических, историко-

При пространственном планировании в контексте экодевелопмента, то есть при экопланировании, вектор будущего социально-экономического развития объекта планирования определяется на основе детального изучения природного потенциала территории и факторов существующего состояния окружающей среды. Другими словами, планирование пространства в первую очередь опирается на существующие природные предпосылки развития, задающие условия для ограничения или, наоборот, для стимулирования социально-экономического развития.

Под экопроектированием понимается осуществление архитектурно-строительного проектирования с учётом приёмов, обеспечивающих, с одной стороны, соблюдение требований природоохранного законодательства, а с другой — рентабельность объекта за счёт повышения его репрезентативных качеств.

Среди архитекторов-проектировщиков до настоящего времени бытует мнение, что раздел «Охрана окружающей среды» — это тот необходимый максимум, который заказчик и архитектор могут себе позволить пожертвовать «на благо экологии». При этом

Экопроектирование — архитектурно-строительное проектирование, учитывающее и требования природоохранного законодательства, и рентабельность объекта за счёт повышения его репрезентативных качеств.

культурных и других факторов. В последнее время большое значение приобрели разработки всевозможных стратегий, как правило, описывающих социально-экономическое развитие объектов, причём под объектами понимаются любые административные образования — федеральные округа, субъекты федерации, районы, населённые пункты и т. п. Существенным недостатком таких социально-экономических стратегий является отсутствие учёта экологических особенностей конкретных территорий.

раздел должен включать в себя исключительно оценку воздействия проектируемого объекта на состояние компонентов природной среды, а также доказывать соблюдение природоохранных требований и ни в коем случае не покушаться на «гений архитектурно-инженерной мысли» какими-то рекомендациями и советами.

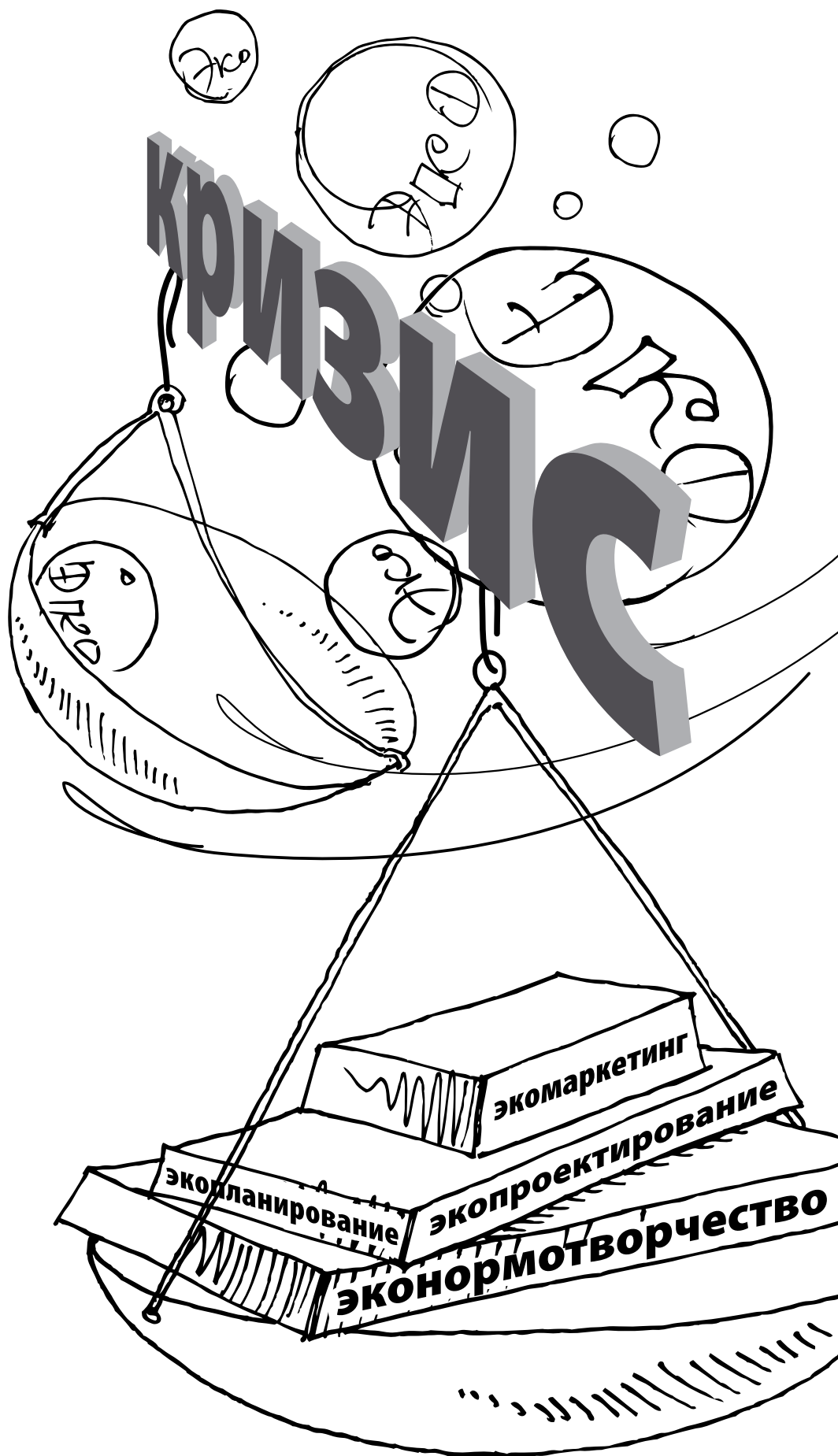
Это устаревшее и закостенелое представление формирует (вполне оправданно в случае отдельных природоохранных

организаций) некий ярлык, висящий на экологх-проектировщиках и мешающий становлению экопроектирования как вида проектировочной деятельности.

Помимо разработки констатационных разделов, содержащих оценку эффективности природоохранных мероприятий конкретного проекта, в задачи экопроектирования входят определение и применение современных инструментов тех самых природоохранных мероприятий. Причём перечень этих мероприятий не может быть (в отличие от самого проекта) типовым или даже «повторного применения», поскольку он должен выработываться с учётом природных особенностей участка размещения проектируемого объекта, неповторимости окружающей объект среды и индивидуальных потребностей в условиях обитания потенциальных «реципиентов» воздействия этого объекта.

Для достижения сбалансированного функционирования и эксплуатации объекта должны учитываться **шесть принципов экопроектирования**, обеспечивающих устойчивое функционирование природного ландшафта и благоприятную среду жизнедеятельности:

- **принцип учёта времени:** учитывается взаимосвязь суточных и сезонных колебаний состояния природных компонентов окружающей среды и суточной и сезонной специфики эксплуатации объекта;
- **принцип учёта зоны воздействия:** в ходе эксплуатации объекта учитываются влияние и размеры зоны воздействия на прилегающие территории;
- **принцип ограничения и минимизации воздействия:** для сохранения благоприятной среды жизнедеятельности и качества компонентов окружающей среды должны выработываться решения и соответствующие мероприятия, ограничивающие и минимизирующие воздействия объектов;
- **принцип компенсации** предусматривает компенсацию:
 - природных и антропогенных компонентов на сопредельных с проектируемым участком территориях для создания комфортных условий пребывания на-



селения и устойчивого функционирования экосистем,

- последствий воздействия на компоненты окружающей среды в случае их повреждения и загрязнения в ходе эксплуатации объекта;

■ **принцип учёта остаточного воздействия** предусматривает подсчёт ущерба и эквивалентной компенсации утраченного качества окружающей среды;

■ **принцип реабилитации** предусматривает восстановление компонентов окружающей среды в случае их нарушения в период эксплуатации и по завершении эксплуатации объекта.

В настоящее время эффективность экопроектирования и экопланирования целиком зависит от компетенции, а зачастую и от порядочности градостроителей и проектировщиков.

Экопроектирование максимально эффективно в увязке с экопланированием. При этом, естественно, должны соблюдаться преемственность решений и этапность исследований, когда на стадии планирования на основании комплексного и всестороннего изучения природного потенциала территории и факторов существующего состояния окружающей среды определяется вектор будущего социально-экономического развития, а архитектурно-строительное проектирование гарантирует следование заданному курсу за счёт приёмов, обеспечивающих, с одной стороны, соблюдение требований природоохранного законодательства, а с другой — рентабельность объекта за счёт повышения его репрезентативных качеств.

В настоящее время ввиду несформированности правового поля в области управления природопользованием эффективность экопроектирования и экопланирования целиком зависит от компетенции, а зачастую и от порядочности градостроителей и проектировщиков.

Экомаркетинг

Под маркетингом в строительном девелопменте понимается широкий спектр деятельности, стимулирующей сбыт объектов строительства и получение прибыли, а также способствующей наиболее полному удовлетворению потребностей девелоперов и потребителей.

Маркетинг призван приспособить строительство к требованиям рынка. Он включает разработку концепции (определение вида и установление характеристик будущего объекта), анализ рынка (разделение рынков, выделение предпочтительных рынков, сегментацию и позиционирование рынка), ценовую стратегию и политику. Составной частью маркетинга является реклама.

Добавление в маркетинговые исследования экологической составляющей решает сразу две принципиальные задачи: во-первых, повышение репрезентативности объекта и, как следствие, повышение нормы прибыли (это основная задача девелопера); во-вторых, стимулирование экологического просвещения, способствующее упомянутому в начале статьи постепенному изменению менталитета, и понимания населения (это основная задача общества).

В качестве инструментов экологического маркетинга могут использоваться:

- добровольная сертификация объектов, давно получившая широкое распространение во всём мире;
- реклама, направленная не на анонс «низкой цены» или удобного размещения объекта, а на демонстрацию преимуществ среды обитания, в которую вписан объект;
- социологические исследования, ориентированные на понятные для обывателей системы ценностей (чистый воздух, наличие зелёных насаждений и площадок для отдыха, благоприятная акустическая среда) и позволяющие корректно формировать предложения, в наибольшей степени соответствующие спросу и ожиданиям.

Если экодевелопмент не будет сформирован для конечного потребителя как продукт или как услуга, всё, о чём говорилось в этой статье, в условиях общества потреб-

ления останется только теорией. Потенциальным покупателям квартир в ЭКОжилом комплексе необходимо разъяснить, в чём будет заключаться их выгода, если они примут решение стать ЭКОжителями, причём объяснения, содержащие аргументы типа «чистый воздух», «природа», «применение экологических материалов» и т. п., неприемлемы. Всё перечисленное выше лишь средство для получения потребительской выгоды. Значимые признаки конкретного продукта должны лежать в плоскостях «будешь здоровым», «будешь долго жить», «тебе будет хорошо»...

Однако такие утверждения легко фальсифицируются, что может привести к очередной профанации такого важного направления, как экодевелопмент. Поэтому для его развития в нашей стране нужно воспользоваться классической маркетинговой стратегией вывода нового продукта на потребительский рынок. Суть её заключается в следующем:

- на первом этапе для конечного потребителя в премиальном сегменте (доход 2+) формируется уникальное торговое предложение (УТП), чётко формулирующее потребительскую выгоду;
- на втором этапе разрабатывается и предлагается модель потребления данного УТП;
- на третьем этапе новая модель коммуницируется и возводится в категорию моды и престижа.

Параллельно с этими этапами разрабатываются документы в области экономотворчества, а также концепция, алгоритмы, приёмы экопланирования и экопроектирования. Только после третьего этапа конечный потребитель может стать катализатором лоббирования инвесторами необходимого пакета законов. Именно он будет формировать общественное мнение и потребительские предпочтения у остальной части населения. И только на этой стадии экодевелопмент будет рассматриваться как реально работающий сегмент потребительского рынка.

К сожалению, всё сказанное выше является достаточно очевидным, с точки зрения прогрессивных профессионалов, но в услови-

ях российской действительности эти положения недооценены и в строительной практике не используются. Однако пресловутая экологическая катастрофа, о которой твердят все средства массовой информации, — это мы и наше мышление. Нам нельзя засматриваться на западные страны, где

Если экодевелопмент не будет сформирован для конечного потребителя как продукт или как услуга, то в условиях общества потребления он останется только теорией.

принципы экопланирования, экопроектирования и экомаркетинга формировались десятками лет и где были выстроены устойчивые системы их функционирования. У нас — свой путь. Настала пора сделать первый шаг к формированию российской системы экодевелопмента, а финансовый кризис, в одночасье положивший на лопатки многих наших супердевелоперов, есть отправная точка для создания новой системы, ведущей к устойчивому развитию нашей страны не на словах, а на деле. ■■■