

# ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ В ЗАКОНЕ



Анна Корягина  
руководитель проектов департамента  
недвижимости компании  
BETEN INTERNATIONAL

«Энергосберегающие технологии в строительстве», «зеленое строительство», «концепция энергоэффективности» - эти понятия уже давно широко распространены на мировых рынках недвижимости. А девелоперские компании все больше внимания уделяют диверсификации своих портфелей посредством eco-friendly-объектов, ведь на сегодняшний день строительная отрасль, включая жилой сектор и непромышленную сферу, в большинстве стран потребляет более 35 % энергии, и, соответственно, является одним из крупнейших конечных ее пользователей. В то же время, по данным Международного энергетического агентства (МЭА), здания – один из наиболее выгодных секторов для достижения сокращения потребления энергии с расчетной экономией энергоносителей на уровне 1 509 млн. тонн в нефтяном эквиваленте до 2050 года.

Повышение уровня энергоэффективности здания приводит к уменьшению выброса парниковых газов CO<sub>2</sub>, улучшению комфорта и безопасности пользователей объектов недвижимости путем регулирования внутренней температуры, оптимального использования электрического освещения, вентиляции. Средства, вложенные в энергосберегающие технологии, окупаются, хотя и в долгосрочной перспективе, за счет снижения эксплуатационных расходов. Для украинских девелоперов привлекательность в оснащении своих объектов энергосберегающими технологиями заключается, прежде всего, в увеличении стоимости недвижимости за счет термоэффективности, комфортности, увеличения срока службы, что в свою очередь дает возможность осуществить продажу или аренду на более выгодных условиях, а также является эффективным маркетинговым инструментом, позволяющим занять приоритетные позиции среди конкурентов. Для собственников и пользователей интерес состоит в более низкой стоимости эксплуатации здания в будущем.

Концепция энергоэффективности в строительстве общественных и коммерческих зданий в разных странах опирается на нормативно-правовую базу обязательного или стимулирующего характера, что часто сопровождается финансовой поддержкой или определенными льготами.

## РАЗВИТИЕ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ БАЗЫ

В Украине первым этапом развития обеспечения энергоэффективности объектов строительства стал период 1993-1995 годов, когда произошло значительное увеличение нормативных требований к уровню сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций зданий и сооружений различного назначения. Это привело к переходу на энергоэффективные многослойные ограждающие конструкции, а также к появлению требований обязательного учета энергопотребления в зданиях, что в свою очередь обеспечило снижение эксплуатационных затрат энергоресурсов новых и реконструированных зданий до 30 %.

Реализация программ по повышению энергоэффективности, дальнейшего развития энергосбережения в строительной отрасли в течение 2006-2009 годов создали предпосылки для комплексного внедрения общеевропейских подходов к энергоэффек-

## СПРАВКА

В развитии нормативно-правовой базы в сфере энергоэффективности Украины в строительной отрасли необходимо отметить следующие основные документы и проекты:

- 1994: Закон Украины «Об энергосбережении» от 01.07.1994 г., № 74/94-ВР;
- 1995: Программа поэтапного оснащения имеющегося жилищного фонда средствами учета и регулирования потребления воды и тепловой энергии на 1996–2002 годы, утвержденная постановлением Кабинета министров Украины от 27.11.1995 г., № 947;
- 1996: Национальная энергетическая программа Украины, утвержденная постановлением Верховной Рады Украины от 15.05.1996 г., № 191/96-ВР;
- 1997: Комплексная государственная программа энергосбережения Украины, утвержденная постановлением Кабинета министров Украины от 05.02.1997 г., № 148;
- 1997: Программа государственной поддержки развития нетрадиционных и возобновляемых источников энергии и малой гидро- и теплоэнергетики, одобренная постановлением Кабинета министров Украины от 31.12.1997 г., № 1505;
- 1998: Положение о государственной экспертизе по энергосбережению, утвержденное постановлением Кабинета министров Украины от 15.07.1998 г., № 1094;
- 1999: Инструкция о порядке передачи документации и осуществления государственной экспертизы по энергосбережению, утвержденная приказом Государственного комитета Украины по энергосбережению от 09.03.1999 г., № 15;
- 1999: Положение о порядке организации энергетических обследований, утвержденное приказом Государственного комитета Украины по энергосбережению от 09.04.1999 г., № 27;
- 2000: Постановление Кабинета министров Украины от 27.06.2000 г., № 1040 «О неотложных мерах по выполнению Комплексной государственной программы энергосбережения Украины»;
- 2001: Отраслевая программа энергосбережения в строительном комплексе и жилищно-коммунальном хозяйстве на 2001–2005 год и на перспективу, утвержденная решением коллегии Госстроя Украины от 09.10.2001 г., № 96;
- 2004: Закон Украины «Об общегосударственной программе адаптации законодательства Украины к законодательству Европейского Союза» от 18.03.2004 г., № 1629-IV (энергосбережение как приоритетная сфера адаптации);
- 2006: Технический регламент строительных изделий, зданий и сооружений, утвержденный постановлением Кабинета министров Украины от 20.12.2006 г., № 1764;
- 2006: Энергетическая стратегия Украины на период до 2030 года, одобренная распоряжением Кабинета министров Украины от 15.03.2006 г., № 145-р;
- 2007: Закон Украины «О комплексной реконструкции кварталов (микрорайонов) устаревшего жилищного фонда» от 22.12.2006 г. № 525-V, действует с 16.01.2007 г.;
- 2007: Проект Закона Украины от 27.11.2007 г., № 1036 «Об энергетическом аудите»;
- 2009: Отраслевая программа повышения энергоэффективности в строительстве на 2010–2014 годы, утвержденная приказом Министерства регионального развития и строительства Украины от 30.06.2009 г., № 257;
- 2009: Проект Закона Украины от 08.10.2009 г., № 5210 «О дополнительных способах снижения негативного влияния объектов строительства на окружающую среду»;
- 2009: Проект Закона Украины от 12.05.2009 г., № 4457 «Об энергетической эффективности зданий»;
- 2010: Государственная целевая экономическая программа энергоэффективности на 2010–2015 годы, утвержденная постановлением Кабинета министров Украины от 01.03.2010 г., № 243;
- 2010: Проект Закона Украины от 24.12.2010 г., № 7515 «О дополнительных способах снижения негативного влияния офисных зданий на окружающую среду».

## Классификация зданий по энергетической эффективности

Классы энергетической эффективности зданий	Разница в % расчетного и фактического значения удельных теплотрат Q <sub>буд</sub> , от максимально допустимого значения E <sub>max</sub> ((q <sub>буд</sub> - E <sub>max</sub> ) / E <sub>max</sub> ) * 100%
A	минус 50 и меньше
B	от минус 49 до минус 10
C	от минус 9 до плюс 5
D	от плюс 6 до плюс 25
E	от плюс 26 до плюс 75
F	плюс 76 и больше

Источник: ГСН В.2.6-31:2006 «Тепловая изоляция зданий»

тивности объектов жилого и общественного назначения. Дальнейшее развитие и совершенствование существующих нормативных и методических документов требует минимизации энергопотребления объектов, включающего как автоматизацию регулирования потребления всех энергоресурсов, так и расширение энергоресурсного портфеля за счет альтернативных источников энергии.

Нормативно-методическая база по энергосбережению при проектировании и строительстве объектов жилищно-гражданского назначения обеспечивает экономию энергоресурсов при эксплуатации зданий более чем на 30 %, в отличие от соответствующих норм, действовавших до 1994 года. Однако выполнение указанных нормативных требований обязательно только при проектировании и строительстве новых и реконструкции существующих жилых и общественных зданий и сооружений, что препятствует приведению существующего фонда к общеевропейским требованиям по энергоэффективности. Все нормы проектирования объектов (жилье, дома, объекты социальной сферы и обслуживания населения) содержат отдельный раздел «Требования к энергосбережению».

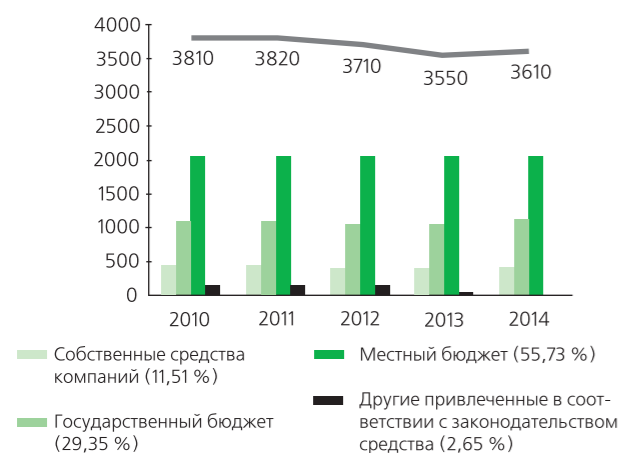
### ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ ПАСПОРТИЗАЦИЯ

На наш взгляд, особенно важным этапом в формировании нормативно-методической базы стала энергетическая паспортизация жилых и общественных зданий, действующая в Украине с 01.04.2007 г., после введения нормативных требований ГСН В.2.6-31:2006 г. «Тепловая изоляция зданий».

С 01.01.2009 года энергетический паспорт является обязательной частью проектной документации для жилых и общественных зданий в условиях нового строительства и реконструкции. С 01.07.2008 года введено в действие ДСТУ-Н Б А.2.2-5:2008 «Постановление о разработке и составлении энергетического паспорта зданий при новом строительстве и реконструкции», где раскрыты методические пункты, необходимые для просчета параметров энергетического паспорта.

Энергетический паспорт здания отображает класс его энергоэффективности: от «А» до «F», при этом для новых объектов не допустим класс ниже «С» (см. таблицу).

Прогнозируемые объемы и источники финансирования, млн грн.



Источник: Отраслевая программа повышения энергоэффективности в строительстве на 2010–2014 гг.

### НА ПУТИ ПОВЫШЕНИЯ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ

Основная цель Отраслевой программы повышения энергоэффективности на 2010-2014 гг. - создание условий для:

- оптимизации топливно-энергетического баланса строительной отрасли;
- снижения удельного энергопотребления зданий и сооружений жилищно-гражданского назначения до уровня развитых государств мира;
- уменьшения энергоемкости производства единицы продукции отечественных строительных материалов и изделий;
- сокращения уровня эксплуатационных потерь топливно-энергетических ресурсов и воды на объектах строительства;
- снижения удельного веса в топливно-энергетическом балансе области природного газа за счет использования возобновляемых источников энергии, альтернативных и местных видов топлива;
- относительного сокращения бюджетных расходов на использование топливно-энергетических ресурсов и воды в бюджетных учреждениях общественного назначения;
- гармонизации нормативной базы по энергоэффективности строительных объектов с требованиями европейских норм и стандартов.

### ЗАКОНОПРОЕКТЫ

Несмотря на наличие нормативно-методологической базы, специальное законодательство в сфере обеспечения энергоэффективности объектов коммерческой недвижимости в Украине в полной мере отсутствует. О надлежущей адаптации законодательства Украины к законодательству Европейского союза в указанной сфере сегодня говорить тоже рано. Эта проблема может быть частично разрешена при принятии законопроектов «Об энергетической эффективности зданий», «Об энергетическом аудите» и «О дополнительных способах снижения негативного влияния офисных зданий на окружающую среду».

### СЕРТИФИКАЦИЯ

Особого внимания заслуживает последний документ, в котором впервые встречается термин и определение «зеленого строительства», его принципы, задачи и регулирование, а также рассматривается сертификация офисных зданий с целью установления соответствия бизнес-центра стандартам «зеленого строительства». При этом целью сертификации является снижение негативного влияния объекта коммерческой недвижимости на окружающую среду. В качестве стимулирования развития «зеленого строительства» для заказчиков сертифицированных объектов предусматривается освобождение от уплаты, введенной этим же законопроектом, компенсации за негативное влияние на окружающую среду в размере двадцати необлагаемых налогом минимумов доходов граждан за один квадратный метр общей площади офисного здания. С другой стороны, предполагается, что сертификация будет платной, однако величина ее стоимости не фигурирует в законопроекте.

Подробнее вопросы сертификации «зеленого строительства» в Украине, а также международные системы сертификации будут рассмотрены в следующей статье. ●