



## **GREEN BUILDING COUNCIL RUSSIA, 01.11.2011**

### **Интервью генерального директора компании Экодолье Константина Викторовича Филиппишина для медиа-ресурса Совета по экологическому строительству**

***К. В. Филиппишин: «Мы заинтересованы в привлечении высококвалифицированных специалистов и предлагаем реальную возможность участвовать в развитии «зеленого» строительства».***



Сегодня на отечественном строительном рынке появляется все больше и больше предложений эко-домов и эко-поселков. Все чаще можно услышать про инновационные технологии в области энергоэффективности. При этом за многими проектами нет ничего, кроме громких слов и рг-технологий. Настоящий «зеленый» дом – это дом, отвечающий в равной степени трем принципам устойчивого развития – экологии, экономики и социологии. Одна из немногих компаний, которая следует этим принципам и является лидером в области экономического малоэтажного строительства – это компания Экодолье.

**- Какими принципами руководствуется Ваша компания? Какова ее миссия? На чем сконцентрировано производство?**

- Да, мы действительно следуем принципам устойчивого развития, которые являются основой для всех развитых стран мира. Нужно отметить, что российская действительность требует пристального фокуса именно в вопросах экономики. Доходы населения не высоки. Кроме того, экономия потребления электроэнергии и сопутствующее сокращение затрат все еще не являются в нашей стране приоритетными. Сейчас ситуация в нашей стране такова, что невозможно следовать жестким международным экологическим нормам и нормам по энергопотреблению, просто потому, что они очень дорого стоят. Наша задача: соблюсти баланс между недостаточным

регулированием рынка со стороны государства и нынешним спросом. Мы должны давать такие продукты, которые будут находить своего потребителя. Нужно отметить, наша компания сконцентрирована на строительстве малоэтажного массового жилья эконом-класса. Мы ориентируемся на тех покупателей, для которых наша продукция является первым домом, а не дачей. Мы создаем целые сообщества, а не просто строим дома. Это наша миссия.

**- Какие действия должны быть приняты для развития «зеленого» строительства в нашей стране?**

- Остановимся на одном из аспектов устойчивого развития – социологии. Социальный аспект ассоциируется с понятием «качество». К сожалению, понятие «качество» имеет разное значение на западе и у нас. В России качество до сих пор ассоциируется с дорогими материалами вне зависимости от того, насколько они экологичны. На западе же понимают, что на качество жилья влияют многие факторы. Это и сведенное к минимуму количество природных ресурсов, потраченных на строительство дома, и нежелательное использование искусственных материалов и материалов, требующих большого количества энергии для переработки. Для создания качественной атмосферы жилья важны также энергосберегающие технологии. Но тенденции использования таких технологий в России еще не приобрели массового характера. Здесь все это является пока экзотикой. С социальной точки зрения, богатые люди, которые могли бы себе позволить приобрести такие решения, не приобретают их только потому, что эти решения до сих пор не стали модными. Государство и крупные компании не занимается популяризацией «зеленых» идей в нужной степени. Я понимаю, что все эти решения несут какие-то дополнительные затраты на первых этапах - при разработке новых материалов, новых технологий. Но все равно их нужно популяризировать. Тогда будет спрос. К сожалению, в нашей стране, на начальном этапе недостаточно внимания уделяется этому вопросу, как со стороны власти, так и со стороны элиты, которая находится еще в 20-м веке с точки зрения индустриального развития. Всех их мало заботит потребление энергии. Решением проблемы может стать только рассмотрение вопроса с двух сторон. С одной стороны, нужно популяризировать «зеленое» строительство - строить красивые пилоты. Мы строим такие дома в эконом-классе. Они должны строиться и в бизнес-классе. Необходимо строить энергоэффективные дома, чтоб они стали модными, более привлекательными с точки зрения инвестиций. Чтоб стало популярно покупать подобные дома.

С другой стороны, необходима поддержка со стороны государства. Был принят закон об энергоэффективности. Была попытка министерства регионального развития регулировать технические аспекты энергоэффективности. Обсуждаются многие вопросы энергосервисных контрактов, лизинга и норм регулирования. Пока, честно говоря, далеко поезд не ушел. Мы находимся в самом начале пути. Хорошо уже то, что власть, по крайней мере, произносит слова заинтересованности. Я вижу достижения у Фонда содействия реформированию ЖКХ, который возглавляет Константин Цицин. Уже в шестнадцати регионах России были реализованы проекты, наподобие тех, что мы запустили в Оренбурге.

**- Какие технологии Ваша компания применяет на проектах? Реализуете ли Вы проекты с отделкой?**

- В Оренбурге мы построили 12-квартирный дом класса А по энергоэффективности. Этот проект будет своего рода лабораторией для внедрения новейших технологий. Но мы не останавливаемся на достигнутом и двигаемся дальше. Как девелоперы мы построили один и тот же дом в семи разных вариациях. Мы предлагаем рынку разные решения - от стандартных норм по СНиПу по энергоэффективности до домов класса А. Применяем все известные технологии: дома-термос, каркасные, бескаркасные, технологию несъемной опалубки, кирпичные многослойные блоки. Все эти решения мы мониторим с точки зрения стоимости. Ежеквартально смотрим разницу по стоимости и разницу по энергоэффективности между ними. Сейчас рынок устроен так, что в большинстве случаев дома продаются без отделки и без инженерии. Конкуренция идет именно по этому признаку. Тут важно отметить, что мы предлагаем не только коробки домов, но и дома с отделкой. Все энергоэффективные решения по оборудованию предлагаются в виде опционов. Клиент может поставить галочку в спецификации, в том числе «под ключ» – выбрав те опционы, которые ему нужны. Есть возможность заказать отделку «эконом-класса» или получше. Мы хотим предложить клиенту максимум, чтоб он пользовался не только своими финансовыми возможностями, но и социальными аспектами. Чтобы смог выбирать опционы с точки зрения «модно» и с точки зрения «нужно». Молодое современное поколение не хочет жить в затратных, не экологических, не «зеленых» домах, какими бы шикарными они не выглядели.

**- О какой стоимости идет речь, когда мы говорим об экономном жилье?**

Если мы говорим о загородном малоэтажном жилье в Подмоскowie, то речь идет о цене до 5 миллионов рублей за единицу жилья. При этом мы не хитрим и включаем все затраты в стоимость контракта. Туда входит и земля, и все подводящие внутриквартальные и внешние сети. Все это входит в один контракт. В регионах же наши квартиры в трехэтажных домах стоят в

пределах 800 тысяч рублей, а индивидуальный дом с землей - 2 миллиона рублей со всеми центральными сетями, включая Интернет. Около 5% домов у нас продаются площадью 200 м<sup>2</sup>. В Оренбурге они стоят 6 миллионов рублей. Это максимальная цена, предусмотренная в проекте государственного частного партнерства. Сейчас мы всерьез думаем о том, чтобы строить дома больше. Дело в том, что есть многодетные семьи, семьи, которые хотят жить в двух, трех поколениях в большом доме. Они строят большой семейный дом, но тоже эконом-класса.

**- Теперь обратимся к инструментам «зеленого» строительства – системам сертификации. Как Вы считаете, можно ли увеличить рыночную стоимость объекта, применяя экологическую сертификацию?**

- Думаю, это возможно, и в долгосрочной перспективе надо к этому стремиться. К сожалению, эти стандарты только недавно были представлены рынку. Сейчас еще совсем немного объектов сертифицировано. В основном это коммерческая недвижимость, связанная с финансированием от иностранных институциональных инвесторов: банков, страховых компаний, пенсионных фондов. Компании и корпорации, которые ведут «зеленый» менеджмент в своих корпоративных целях. Уверен, что этого пути не избежать и в России. Наша страна не будет чем-то уникальным, она давно глобально интегрирована в мировую экономику и неминуемо будет идти по этому пути для привлечения прибыли.

**- Какие энергосберегающие технологии Вы используете на Ваших объектах?**

- Энергосбережение само по себе очень многогранно. Это и борьба с потерями тепла, и возобновляемые источники энергии. Как уже говорилось, мы работаем с экологическими материалами. В 12-квартирном доме в Оренбурге было сделано серьезное утепление ограждающих конструкций, то есть гораздо более эффективное сопротивление потери тепла через стены и окна. На остекление было нанесено специальное напыление. Была применена рекуперация тепла. Недостаточно сберечь тепло, нужно его еще и сохранить при необходимой вентиляции и комфортных условиях. Поэтому отработанный воздух, выходящий из здания, должен оставлять тепло, выходя наружу, и отдавать тепло входящему потоку воздуха. Мы применяем разные рекуператоры, в том числе и индивидуальные, в каждой комнате. Вместо шумных больших центральных рекуператоров, которые невозможно индивидуально настраивать, мы устанавливаем оборудование, обеспечивающее комфорт и легкость в настройке. Такие рекуператоры изготавливаются только на одном предприятии в Омске, по аналогу с немецкими производителями.

Следующий этап – это гелиосистема. Мы очень надеемся, что она найдет коммерческое применение. Гелиосистема – это нагрев воды за счет солнечной энергии, причем, не только за счет прямых солнечных лучей, но и инфракрасного излучения, которое нагревает воду 9 месяцев в году. Это способствует экономии затрат на невозобновляемые источники энергии – нефть и газ. В Оренбурге много солнечных дней, поэтому система будет работать наиболее эффективно.

Далее, в опытном варианте, мы используем систему тепловых насосов. Геотермальный источник используется во вторичном контуре – зимой как обогрев, а летом как кондиционер. Опять же, нужно честно сказать, что те тарифы на электричество, которые в нашей стране сейчас есть, отсутствие российского оборудования и довольно большой срок окупаемости заставляют еще работать над данной системой.

И последнее – система солнечных батарей. Мы используем ее для освещения. Для экономии затрат на электроэнергию из сети.

На все эти системы установлены датчики, которые соединены на единый контроллер и передают данные в Интернет. Мы можем посмотреть в реальном времени работу этих систем, сделать выводы и решить, как наиболее эффективно эти системы использовать. В случае если тепловой насос не справляется с отоплением зимой через полы, то автоматически подключается резервный газовый котел, который установлен в каждой квартире и включает контур отопления через обычную батарею. Если не справляется гелиосистема, то нагрев теплой воды происходит в котле. Вот такая система у нас реализована.

**- Как организован послепродажный сервис для ваших клиентов?**

- Этот процесс еще не до конца отработан. Мы рассматриваем возможность создания управляющей организации, которая являлась бы агентом, как по сбору коммунальных платежей от газовиков, энергетиков и других коммунальных служб, так и по частичной эксплуатации тех сетей, которые построили мы. При этом мы делаем упор не на фискальном коллекторском направлении деятельности, а на развитии услуг, мы даже счета собираемся называть не платежками, а отчетами о проделанной работе. Собираемся предлагать жителям дополнительные виды услуг – не только стандартные, такие как охрана поселка, вывоз мусора и т.д., но и дополнительные – подстрижка травы, уборка мест общего пользования, парков, аллей, услуги для личного пользования – вскопать огород, полить клумбу, пригласить няню, вызвать такси,

привезти на дом продукты. Это будет доступно и легко. Конечно, все ограничивается покупательной способностью.

**- Ожидаете ли Вы ужесточения законодательства в области энергоэффективности и экостроительства?**

- Я не вижу иного способа улучшить ситуацию. Сейчас крайне неэффективно используются наши невозобновляемые источники энергии, особенно в строительстве. Одна из непопулярных мер – это дачная амнистия. Индивидуальные дома, на участках без подряда люди строят без экспертизы и без инспектора вводят дома в эксплуатацию. Все это ничего общего с энергоэффективностью не имеет. Строятся неэффективные дома, эксплуатируется старый жилой фонд, и мы зря топим атмосферу. Я считаю, что нельзя выдувать в трубу такие средства. Необходимо субсидирование для отдельных сегментов населения. Людям нужно совершенно конкретно помогать. Это правильно и это приведет к развитию всех отраслей. Они будут заниматься новыми технологиями, новыми материалами, будут их внедрять. Нужно создать условия, мотивацию, чтобы и строителям и покупателям этого жилья было выгодно иметь эффективное и «зеленое» жилье.

**- Какие тенденции Вы видите на рынке экологического строительства России? Какова Ваша экспертная оценка?**

- Я возлагаю большие надежды на Национальное агентство по малоэтажному и коттеджному строительству (НАМИКС) и лично на Елену Леонидовну Николаеву. Она одна из самых передовых представителей нашего сектора. Она перевернула отношение чиновников к малоэтажному строительству – настолько ярко, остро и обосновано показала возможности и проблемы в этом секторе, что государство просто развернулось в сторону малоэтажного строительства. И это только самое начало.

**- Каких квалификаций в области «зеленого» строительства сейчас не хватает на рынке?**

- Профессия «девелопер» отсутствует в нашей стране с точки зрения специальности. До сих пор никто не учит девелоперов. У нас есть множество талантливых специалистов, кроме тех, кто интегрирует эти знания в едином проекте. Это и есть квинтэссенция развития плановой экономики к рыночной. Рынок требует знание маркетинга, рынок требует подстройки под спрос, а не просто выдать на-гора вал каких-то продуктов.

Также, на сегодняшний день самой востребованной профессией, которую нужно развивать, является профессия архитектора и проектировщика. В своей работе мы используем иностранных архитекторов и проектировщиков, потому что в нашей стране нет таких опытных специалистов. Посмотрите на участки без подряда – на них же без слез не взглянешь! Здесь можно встретить и огромные замки в селе с отрицательными уклонами. Ничего общего со стилем, экологией и красотой. Для принятия правильных инженерных решений нужны грамотные современные проектировщики.

Мы хотим использовать «Совет по экологическому строительству» как некоего интегратора между нами – девелоперами и архитекторами-проектировщиками. Компании только четыре года и, возможно, мы еще недостаточно тесно сотрудничали с современными специалистами. Мы заинтересованы в привлечении высококвалифицированных специалистов! Мы предлагаем реальную возможность поучаствовать в развитии «зеленого» строительства. Нам нужны концепции. Мы хотели бы собрать лучшую отечественную практику по концептуальному генпланированию.

Все то, что мы декларируем – реализуется. В Оренбурге уже построено 350 домов за полтора года. В Обнинске – 60 домов. Совместно с ЕБРР планируем строительство двух новых проектов в ближайшее время.

Сейчас у нас много невостребованных задач по проектированию домов. Мы расширяем линейку домов, которые строим. С американцами делаем очень много красивых одноэтажных домов эконом-класса. Здесь требуется рабочее проектирование с применением недорогих и качественных материалов.

В ближайшей перспективе – поселок в Калужской области. На данный момент мы разрабатываем схему государственного частного партнерства с правительством Калужской области, благодаря которой мы смогли бы реализовать наши продукты для калужан.

**- Где Вы берете информацию о «зеленом» строительстве?**

- Необходимо брать лучшее в международном опыте. Важно перенимать опыт у специалистов в области «зеленого» строительства. Я был в Лондоне в квартале BedZed. Мы смотрели интересный поселок в Дании, который считается самым большим «зеленым» и энергоэффективным поселением, где проживают несколько сотен жителей. Мы также были в Австрии. Думаю, что

анализ этой практики, контакты с девелоперами, общение с проектировщиками способствуют интеграции всей полученной информации.

**- Какие строительные материалы имеют перспективы в России?**

- Большую роль играет российская специфика - в климатической зоне, в материалах. Я считаю, очень недооценена древесина. Нужно активно поднимать спрос на нее. Мы хотели строить два завода по индустриальной сборке домов на основе деревянно-каркасной конструкции, и надо сказать, что есть две проблемы: первая - это ошибочная недооценка рынком качества таких домов. Были в свое время дискредитирующие технологию послевоенные постройки - щитовые дома. На сегодняшний же момент - это высокотехнологичное производство панельных или модульных конструкций. Эти технологии незаслуженно не пользуются спросом у потребителя. Вторая причина в том, что настолько мало комплектующих и производственных мощностей в стране по этим технологиям, что они стали в период кризиса дороже, чем стандартная технология газоблок - кирпич. Но сейчас разница в цене сокращается. Каждый квартал мы мониторим себестоимость и цены этих конструкций по разным технологиям. Мы рассчитываем, что индустриальные технологии займут свое достойное место, как в России, так и во всем мире.

***Игорь Зак***