

ВРЕЕАМ «В ИСПОЛЬЗОВАНИИ»

ОСОБЕННОСТИ СЕРТИФИКАЦИИ ЗДАНИЙ,
ВВЕДЕННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ.
ОТВЕТЫ НА ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ.

КСЕНИЯ АГАПОВА

Для решения проблемы оптимизации эффективности существующих коммерческих зданий разработаны специальные стандарты – BREEAM In-Use и LEED O&M. В данной статье остановимся подробнее на стандарте BREEAM In-Use – BREEAM в использовании.



Не секрет, что объем новых зданий, вводимых в эксплуатацию, составляет лишь 1–2 % от всего объема рынка недвижимости как в коммерческом, так и в жилом секторах. Получается, что за перерасход энергетических и прочих ресурсов, а также за негативное воздействие на экологию, отвечают оставшиеся 98 % эксплуатируемых зданий. Поэтому именно модернизация уже эксплуатируемых зданий позволяет достичь ощутимых результатов в области снижения водо- и энергопотребления.

Парадокс заключается в том, что сделать какие-либо усовершенствования с этими 98 % зданий очень сложно – предел реальных возможностей ограничивается планированием капитальных ремонтов и правильной эксплуатацией.

Тем не менее, проблему оптимизации эффективности существующих зданий нужно как-то решать. В связи с этим организации BRE Global и USGBC разработали специальные стандарты для эксплуатируемых коммерческих зданий – BREEAM In-Use и LEED O&M.

Чем отличаются версии стандартов для эксплуатируемых зданий?

Все версии стандартов для эксплуатируемых зданий оценивают не только само здание, но и процесс эксплуатации. Так в BREEAM In-Use существует три категории оценки:

Part 1 Asset – оценка технического состояния здания,

ASSET - ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ

Состояние инженерных систем, удобство объекта, транспортная доступность, системы управления загрязнением, энергоэффективность

Part 2 Building Management – оценка практик эксплуатации здания,

BUILDING MANAGEMENT - ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Проактивный подход к техническому обслуживанию, экологические политики управления активом, практика энергоменеджмента, работа с арендаторами, актуальное водо и энергопотребление

Part 3 Organization – оценка операционной деятельности компании, которая это здание занимает (арендатора).

ORGANIZATION - ОПЕРАЦИОННЫЕ ПРАКТИКИ

Политика сокращения выброса CO₂ от операционной деятельности, работа с поставщиками и пр

BREEAM IN-USE

Стандарт BREEAM In-Use был разработан в 2009 году и с тех пор существенно усовершенствован.

В 2015 году вышла новая международная версия стандарта – BREEAM In-Use International.

На данный момент в России по стандарту BREEAM In-Use сертифицировано уже более 14 зданий, из которых только 2 не офисные здания: во-первых, индустриальный объект Дмитровский Логистический Парк, здание А и, во-вторых, стадион Спартак. Спрос на сертификацию диктуют собственники зданий, которые стремятся выполнить корпоративные экологические цели и привлечь дополнительное внимание к объекту.



Оценка по всем трем категориям может проводиться независимо друг от друга, что дает девелоперам возможность достигать улучшений в отдельных областях. Очень важно понимать, что оценки в категориях Asset и Building Management очень сильно отличаются: нельзя сравнивать здания, получившие рейтинг, например Good, по категориям Asset и Building Management.

Интересный факт: большинство зданий, как правило, без особых сложностей достигают уровня BREEAM In-Use Good по категории Asset, однако практически нет объектов, получивших такой рейтинг по категории Building Management без внедрения дополнительных мер.

В чем различие системы критериев оценки для новых и уже существующих зданий?

При оценке технического состояния здания, а также при сравнении зданий, сертифицированных по разным системам, важно понимать различия системы критериев оценки для зданий новой постройки и уже существующих. Дело в том, что для зданий нового строительства по стандарту BREEAM NC существует гораздо меньшее количество отдельных критериев оценки. Кроме того эти критерии являются более детализированными и для достижения соответствия необходимо на 100 % выполнить все требования.



Бизнес-центр Японский дом

Для существующих зданий, сертифицируемых по BREEAM In-Use, количество критериев оценки значительно больше, чем для новых зданий. Эти критерии структурированы в виде опросника (около 200 вопросов), который позволяет получить баллы даже за частичную реализацию критерия. Например, если оценивать энергоэффективность освещения, то для BREEAM NC достижение соответствия требуется для 100 % всех систем освещения, а для BREEAM In-Use рейтинг определяется на основе пропорции энергоэффективных ламп (LED, поколение T5).

Для нового строительства сертификат выдается один раз и на весь жизненный цикл здания и подтверждает показатели эффективности здания на момент получения сертификата.

Для существующих зданий необходимо ежегодно подтверждать соответствие стандарту. Регулярное обновление сертификата BREEAM In-Use помогает удостовериться в том, что показатели эффективности здания не ухудшаются с течением времени, а также являются механизмом для регулярной модернизации. Многие здания, такие как бизнес-центры Японский дом или Белая Площадь (в Москве), пользуются этим механизмом, чтобы постепенно повышать качественные показатели эффективности эксплуатации объекта.

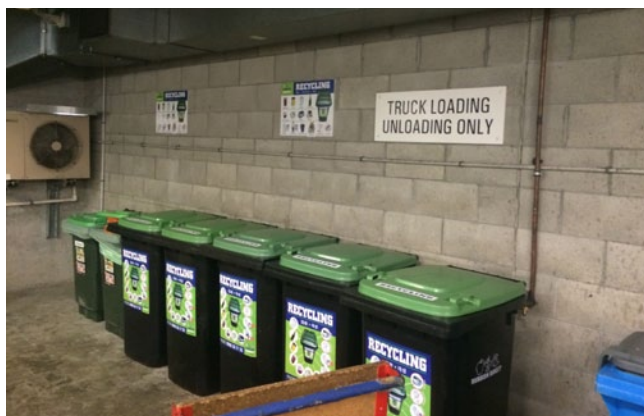
В остальном стандарт BREEAM In-Use придерживается основных принципов оценки по BREEAM – у него та же система:

- **экологических категорий** – Управление, Здоровье и Благополучие, Энергоэффективность, Транспорт, Водозффективность, Материалы, Отходы, Загрязнение, Землепользование и Биоразнообразие,
- **рейтингов** – Pass, Good, Very Good, Excellent, Outstanding.

Тем не менее, учитывая характер объектов оценки, в системе BREEAM In-Use вводится более низкая планка сертификации – Acceptable (более 10 % всех критериев), а также снижены планки оценки для рейтингов Pass и Good. Это говорит, в первую очередь, о том, что здания, соответствующие BREEAM In-Use Good и BREEAM NC Good – это совершенно разные объекты с точки зрения их экологических преимуществ. Так, например, в моей практике часто случалось, что объекты, не достигшие уровня Pass или Good на этапе нового строительства, получали сертификат BREEAM in-Use Good или даже Very Good. Все дело в том, что BREEAM In-Use рассчитан на здания более широкого диапазона, возведенные много лет назад в соответствии с нормами и правилами времен строительства.

Десять особенностей, способствующих получению зданием высоких рейтингов по BREEAM In-Use

1. Наличие зоны для отдельного сбора и переработки отходов. Должна предполагаться сепарация и вывоз на переработку более 4-х групп отходов.



2. Энергоэффективное освещение. Если большинство ламп в здании – LED, здание не только потребляет меньше энергии, но и получит неплохие баллы по BREEAM In Use.



3. Водосберегающая сантехника. Ее установка малозатратна и быстро окупается. Необходимо установить аэраторы, снижающие расход до 2–5 л/мин., инсталляции настроить на экономный слив – 2 и 4 л.



4. Экологическая политика эксплуатации здания. Данная политика регулирует процедуры обслуживания объекта, например, повышение энергоэффективности, снижение водопотребления или отдельный сбор отходов.

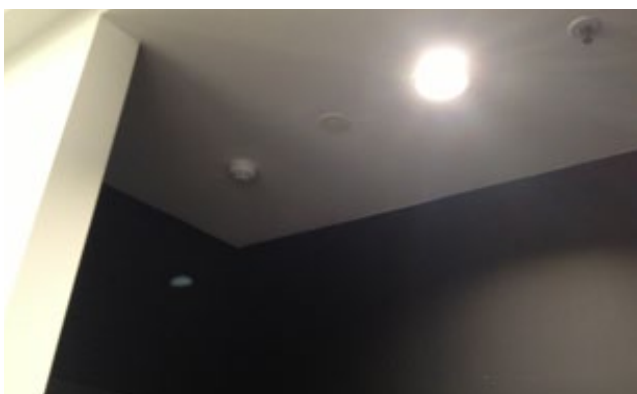
5. Озеленение – клумбы, зеленые стены и кровли. Помогают не только создавать хорошую атмосферу и пространство, но и участвуют в обороте воды и энергии.



6. Проточные кулеры для воды. Они снижают не только количество отходов из-за отсутствия пластиковых бутылок, но и объемы выбросов CO₂, которые могли бы возникнуть при обслуживании кулеров.



7. Наличие датчиков движения, присутствия и интенсивности естественного освещения.





Бизнес-центр Белая Площадь

8. Удобная транспортная доступность. Наличие метро, нескольких автобусных маршрутов или вокзала не только повысит комфорт пользователей, но и снизит углеродный след от здания. К сожалению, данный показатель редко получается улучшить.
9. Энергопотребление (тепловая и электрическая энергия) должно быть менее 300 кВт/м². Это среднее значение для современных зданий в Европе. В BREEAM In-Use количество баллов, в частности, начисляется, исходя из реальных показаний энергопотребления. Оформление энергопаспорта поможет заработать дополнительные баллы.
10. Наличие приборов учета для различных потребителей – лифтов, освещения, вентиляционных установок и пр. Это позволяет на регулярной основе отслеживать показатели энергопотребления и стремиться к их улучшению.

Есть ли выгода для собственника здания от сертификации по BREEAM In-Use?

Сертификацию здания по стандарту BREEAM In-Use можно осуществить в любой момент, начиная с первого года после ввода здания в эксплуатацию, т. е. когда уже собраны операционные данные об энерго- и водопотреблении здания. Приведем примеры, когда применение данного стандарта несет максимальные преимущества для собственника здания.

Во-первых, когда здание уже сертифицировано по системе BREEAM New Construction, но собственника не устраивает рейтинг здания или он хотел бы показать высокие эксплуатационные характеристики объекта.

Во-вторых, если планируется провести капитальный ремонт или в здание заселяется новый арендатор, который будет занимать значительную площадь и сможет существенно повлиять на показатели эффективности. В данном случае проведение сертификации поможет выявить области, требующие улучшения, а также сравнить показатели здания с наилучшей мировой практикой.

В-третьих, если здание готовится к продаже или поиску со-инвестора, предпродажная подготовка актива. Сертификация поможет улучшить имидж проекта, а отчеты об инспекции объекта могут стать хорошей базой для дальнейшего технического обследования актива. Существует целый пул инвесторов как российских, так и международных, которые в рамках своих внутренних правил предписывают либо инвестировать только в сертифицированные активы, либо вкладываться в дальнейшую сертификацию.

В-четвертых, если необходимо привлечь дополнительное внимание к активу, то сертификация здания до уровня Good или Very Good станет поводом для дополнительных релизов и статей.

В-пятых, когда собственник здания выработал и применил экологическую политику и ему необходимо показать достижение определенных целевых показателей в области снижения воздействия на окружающую среду.

В-шестых, когда ведется поиск новых арендаторов. Дело в том, что многие международные организации придерживаются корпоративной экологической политики и приветствуют работу в зеленых офисах. Тогда наличие сертификата не только влияет на их имидж, но повышает лояльность сотрудников.

Сертификация – это инструмент. Его «полезность» зависит от того, каким образом он применяется на практике, а эффективность – от ряда факторов, таких как:

- осведомленность рынка о выгодах сертификации зданий и зеленых технологий (динамично увеличивается);
- осведомленность клиентов (арендаторов, конечных пользователей здания) и их способность оценить преимущества;
- уровень планируемых инвестиций в зеленые технологии. Естественно, какие-то очевидные проблемы в здании можно решить быстро и дешево. Однако, если речь идет о достижении существенной экономии, то и инвестиции будут значительными.

Какие преимущества даёт сертификация?

В области эксплуатации зданий важным показателем эффективности является снижение тех или иных расходов. В процессе сертификации и внедрения зеленых технологий может быть снижены:

- **плата за коммунальные услуги;**
- **затраты на «удержание» арендаторов;**
- **расходы на техническое обслуживание;**
- **затраты на устаревание актива;**
- **плата за возможные штрафы/ужесточение законодательства;**
- **расходы на страхование актива.**

Основная доля «монетарных» преимуществ сертификации включает уменьшение расходов на коммунальные услуги и техническое обслуживание. Большая часть этой экономии достигается за счет внедрения мер по повышению энергоэффективности. Причем внедрение энергосберегающих мероприятий можно осуществлять поэтапно или в рамках проведения капитального ремонта.

Мои клиенты за 3 года для здания площадью 12 500 м² добились экономии около 100 кВт•ч за счет использования комплекса мер: более энергоэффективного освещения, внедрения средств автоматизации и управления, осуществлению раздельного учета энергопотребления, а также благодаря замене чиллеров на более современные и эффективные. В денежном выражении это означает экономию бюджета в размере около 6,5 млн в год.

Что касается технического обслуживания – сертификация позволяет внедрять так называемый «проактивный подход», основанный на предупреждающем обслуживании. Такая практика снижает вероятность поломок и внештатных ситуаций, а также излишний расход ресурсов, связанный с неправильными режимами эксплуатации систем.

Важно отметить, что сертификация помогает по новому, с точки зрения наилучшего международного опыта, взглянуть на процедуры эксплуатации здания и заполнить разрыв между «у нас и так все хорошо» и «реальными возможностями». Если какая-либо система регулярно не развивается, она начинает деградировать. В этом вопросе система эксплуатации и обслуживания здания не исключение. Сравнение с лучшими практиками и поиск разрывов позволяют сформировать четкое видение стратегии внедрения улучшений.

Как проходит сертификация BREEAM In-Use?

Сертификация BREEAM In-Use гораздо менее капиталоемкая и энергозатратная, чем BREEAM NC. Связано это, прежде всего, с тем, что сертифицируется/оценивается уже существующая ситуация и только в 50 % случаев клиенты планируют улучшение показателей эффективности. Процесс сертификации может занимать от 1 до 6 месяцев в зависимости от скорости предоставления заказчиком подтверждающих документов и готовности объекта к сертификации.

На первом этапе оценки проходит первоначальный аудит документации, а также инспекция актива. Затем, на основе первичного анализа предсказывается рейтинг объекта, а также определяются рекомендации по его улучшению. После внедрения мер аудитор готовит доказательную базу вместе с заказчиком и на основе которой пишется заключение в сертифицирующий орган. На заключительном этапе, если все успешно, выдается сертификат.

Сколько будет стоить сертификация?

Стоимость сертификации для эксплуатируемых зданий значительно дешевле по сравнению с аналогичными процедурами для строящихся и проектируемых зданий. Связано это с процессом сертификации, который в первом случае значительно упрощается, а также с ограниченными возможностями по улучшению старых зданий без существенных капиталовложений, на которые, как правило, готовы единичные собственники.

Так, если сертификация строящегося здания обходится в 30–100 тыс. долл. США и более, то стоимость сертификации существующих зданий обойдется всего лишь в 10–20 тыс. долл. США. ●

ОБ АВТОРЕ

Ксения Агапова – специалист в области строительства и сертификации зданий по зеленым стандартам. Имеет значительный опыт сертификации объектов (32 сертифицированных проекта в России и за рубежом) по LEED и BREEAM. Квалификация:

- LEED O+M, BD+C, Москва, июль 2015 года;
- BREEAM AP BRE Global, Уотфорд, январь 2013 года;
- DGNB-консультант, Москва, май 2013 года;
- BREEAM In-Use Auditor BRE Global, Уотфорд, май 2011 года;
- BREEAM International Assessor BRE Global, Москва, ноябрь 2009 года.