



СИСТЕМА ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ СЕРТИФИКАЦИИ «КЛЕВЕР» И ГОСТ Р 54964–2023: КОНКУРЕНТЫ, БЛИЗНЕЦЫ ИЛИ ФУНДАМЕНТ ДЛЯ СИНЕРГИИ?

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: объекты недвижимости, сертификация зданий, экологическая безопасность, зеленые стандарты, ESG-девелопмент

Ксения Агапова, учредитель компании «Экосоветник»

Более 10 лет в России обсуждались и внедрялись¹ преимущественно международные экологические стандарты: BREEAM, LEED, WELL. Параллельно с этим развивалась, особенно активно последние 5 лет, собственная национальная нормативная база и добровольные инструменты оценки экологичности. Сейчас рынок экологического строительства в стране переживает период взросления.

Чтобы понять, что формирует российскую экологическую идентичность, рассмотрим ГОСТ Р 54964–2023 «Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости» и систему добровольной сертификации и оценки проектов в сфере недвижимости «Клевер»², чтобы понять, как взаимодействуют эти документы: конкурируют, дублируют друг друга или образуют ту самую синергию, которая способна вывести строительную отрасль на новый уровень.

¹ Первое зеленое здание, сертифицированное по международному стандарту BREEAM, официально появилось в 2010 году.

² New Construction, версия 2.0.

О ба технических документа: и ГОСТ Р 54964–2023 «Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости» (далее – ГОСТ), и система добровольной сертификации и оценки проектов в сфере недвижимости «Клевер» (версия 2.0, далее – КЛЕВЕР) – объединены общей философией, рассматривающей здание как сложный организм, который должен быть безопасным для природы, общества и, что не менее важно, полезным для человека и экономики.

ГОСТ Р 54964–2023 – это национальный государственный стандарт. Он сформулирован языком обязательных требований и понятийной базы. В данном документе закреплены базовые принципы: оптимизация формы здания для учета солнечной радиации и ветра, применение пассивных и активных систем, внедрение систем управления отходами, использование экологичных материалов, озеленение фасадов и кровель, внедрение умных технологий, управление проектом. Это своего рода **конституция** зеленого строительства в России, описание того, что должно включать здание, претендующее на роль экологичного.

КЛЕВЕР – это инструмент оценки и сертификации здания, детальный свод правил. Предлагаемая

методика КЛЕВЕР позволяет оценить строительный объект, измерить его и присвоить ему рейтинг: от «Бронзы» до «Бриллианта» в области экологии в зависимости от количества набранных баллов. КЛЕВЕР не противоречит ГОСТ (см. табл.), а, напротив, развивает его положения, превращая общие формулировки в измеримые критерии с балльной системой, ссылками на международные протоколы, стандарты и правила и с четкими требованиями к подтверждающей документации, а также с указанием всех возможных исключений.

Сходство ГОСТ и КЛЕВЕР: прочная основа

При сравнении ГОСТ и КЛЕВЕР (см. табл.) первое, что бросается в глаза, – это **единство ценностей**. Оба документа базируются на триаде устойчивого развития: экология, социальное благополучие и ответственное управление (ESG). Глобальное представление о том, как должно выглядеть экологичное здание и какими характеристиками обладать, уже сформировано. Стандарты экологической оценки можно сравнить с языками, которые описывают это представление по-разному, но суть остается одинаковой.

Таблица Сходство и различие ГОСТ и КЛЕВЕР

	ГОСТ Р 54964–2023 «Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости»	Методика оценки и сертификации зданий «Клевер» (New Construction, версия 2.0)
Цель документа	Определяет базовые категории, оценочные критерии, индикаторы экологической устойчивости среды обитания, минимальные экологические требования и методы их определения	Инструмент для оценки характеристик здания требуемым параметрам и сравнения с аналогами, совместно с правилами формирует систему оценки
Система оценки	Будет разработана детально в специальных рейтинговых системах оценки устойчивости среды обитания, которые будут разработаны для конкретных классов объектов недвижимости	Весовые коэффициенты, рейтинг определяется в зависимости от процента набранных баллов по каждой категории
Наличие системы независимой оценки	Нет	Есть, независимый оператор системы Развивай.РФ
Публичное рассмотрение стандарта	Да, круг экспертов, государственные органы	Да, круг экспертов и застройщиков
Общее число непересекающихся критериев	В ГОСТ нет 23 критериев оценки, представленных в КЛЕВЕР	В КЛЕВЕР нет 11 критериев оценки, представленных в ГОСТ
Объекты оценки	Объекты недвижимости и прилегающая территория	Объекты недвижимости и прилегающая территория, проекты отделки и объекты, сдающиеся в объеме Shell&Core для коммерческой недвижимости
Стандарты, взятые за основу	Группа стандартов ISO, ГОСТ Р 54964–2012	Международные методики оценки BREEAM, LEED и WELL, ASHRAE, гармонизирован с ГОСТ
Оценка энергоэффективности	На основе нормативной базы и с учетом региональных особенностей	На основе технологии компьютерной симуляции энергопотребления либо на основе выполнения предписывающих параметров
Структура управления техническим содержанием стандарта	Более сложная, требует согласования на государственном уровне – около года-полтора	Проще, все изменения согласуются экспертным советом и выносятся на публичное обсуждение, после принимаются – около полугода

И ГОСТ, и КЛЕВЕР учитывают базовую модель экологического строительства, что позволяет пользователям: консультантам, девелоперам, инвесторам – применять тот стандарт и ту понятийную базу, которые им удобны и понятны, не повышая сложность проверки принятых решений.

Отсюда вытекает и **общность тематических блоков** рассматриваемых технических документов. И ГОСТ, и КЛЕВЕР уделяют первостепенное внимание:

- **энергоэффективности** (ГОСТ вводит требования в соответствии с нормативной базой, КЛЕВЕР требует сущностного анализа с использованием компьютерной симуляции);
- **водосбережению** (как прилегающей территории, так и внутри здания: ГОСТ вводит целевые значения, КЛЕВЕР уточняет методы достижения и подтверждения);
- **экологичности материалов** (ГОСТ декларирует безопасность, КЛЕВЕР вводит критерии МАТ 02, МАТ 03, МАТ 05 и помогает определить перечень требуемых соответствий);
- **качеству среды для человека** – от естественного освещения до акустического комфорта;
- **выбору площадки под застройку** – с точки зрения воздействия на природную и социальную среду;
- **управлению проектом** – от проектирования до ввода в эксплуатацию;
- **обращению с отходами** – в процессе как проектирования и строительства, так и эксплуатации.

Более того, методика КЛЕВЕР прямо ссылается на ГОСТ Р 54964–2023, что создает терминологическое и смысловое единство.

Различие ГОСТ и КЛЕВЕР: уровень детализации и целеполагание

Здесь мы подходим к главному. Если ГОСТ – это **стратегический документ, определяющий цель**, то КЛЕВЕР – это **система тактических задач, позволяющих достичь запланированной цели**.

ГОСТ говорит, **что** нужно сделать. Например, в разделе 8 сказано: «Необходимо использовать экологически безопасные строительные материалы». Это тезис, который оставляет пространство для интерпретации.

КЛЕВЕР идет дальше. Критерий МАТ 02 требует не просто безопасных материалов, а продукции с экомаркировкой I или III типа (EcoMaterial, «Листок жизни», FSC, EPD). Баллы начисляются в зависимости от количества таких материалов и производителей в общей ведомости объемов ресурсов с использованием специального калькулятора. Проектировщик получает четкий чек-лист и понимание, как его решение повлияет на итоговый рейтинг здания.

ГОСТ оперирует понятием «высокие технологии», а КЛЕВЕР расшифровывает его через инновационные критерии: пассивный дизайн (ENE 05), устойчивые методы снегооттаивания (POL 05), биофильное проектирование (HEA 09). Это те самые изюминки, которые позволяют проекту выйти за рамки стандартных решений и получить дополнительное признание.

Синергетический эффект ГОСТ и КЛЕВЕР: строи́м будущее вместе

Представьте, что вами принято решение построить здоровый и экологичный офис. Тогда ГОСТ Р 54964–2023 – это ваша **концепция**, которая дает уверенность, что вы двигаетесь в правильном направлении, и позволяет обосновывать решения перед экспертизой и заказчиком. А методика КЛЕВЕР – это **детальная рабочая документация** и **технический надзор**. То есть это инструмент, который помогает проектной группе не упустить ни одной мелочи, количественно оценить свои достижения и получить объективное подтверждение и признание заслуг: сертификат, понятный инвесторам, арендаторам и партнерам.

Использование ГОСТ и КЛЕВЕР в связке позволяет получить **синергетический эффект**, то есть документы усиливают друг друга: появляются новые связи, открываются скрытые возможности, снижаются издержки, повышается эффективность. ГОСТ создает надежную нормативную платформу, КЛЕВЕР превращает эту платформу в рыночный актив, конкурентоспособный продукт с измеримыми ESG-показателями и наличием признанного рынком бренда.

Доверие – фундамент для использования национальных стандартов

Говоря о синергии, важно понять природу того безоговорочного доверия, которое профессиональное сообщество испытывает к национальным стандартам. И дело здесь не в консерватизме или привычке. У этого доверия есть очень конкретные, осязаемые основания.

Первое – это презумпция надежности. Когда мы видим аббревиатуру «ГОСТ», то уверены, что этот документ является результатом не просто работы какой-либо компании и группы экспертов, а многолетней эволюции инженерной мысли. ГОСТ Р 54964–2023 разработан при участии ведущих отраслевых институтов – НП «АВОК» и МАРХИ, то есть в форму официального документа облечен коллективный профессиональный интеллект. Можно сказать, что если на основании какой-то строительной практики разработали и приняли ГОСТ, то она является базовой, самой распространенной. Поэтому ГОСТ – это инструмент регулирования рынка, а добровольная экспертная методика оценки и сертификации зданий КЛЕВЕР – инструмент внедрения инноваций в практику.

Появление российской методики оценки зданий КЛЕВЕР стало ответом на известные события февраля 2022 года, когда международные системы приостановили свою деятельность и на российском строительном рынке возник вакуум: при наличии сформированной экспертизы и спроса на зеленые здания не стало инструмента для **официального признания их экологического статуса**. Отсутствие системы оценки вело к риску потерять накопленный опыт и отстать технологически в области экологического строительства. Национальная методика оценки и сертификации КЛЕВЕР стала не просто заменой, а способом сохранить и развивать в дальнейшем экологическое строительство в России.

Второе – юридическая защита. ГОСТ Р 54964–2023 – это не просто свод рекомендаций, а документ, находящийся в правовом поле федерального закона «О стандартизации». Его утверждение стало результатом многоступенчатой процедуры: разработка, публичное обсуждение, экспертиза, одобрение Росстандартом. Главное для проектировщика, что, опираясь на положения ГОСТ Р 54964–2023, он защищен, и прохождение государственной экспертизы для него становится предсказуемым и прозрачным. То есть не возникнет вопроса, почему выбраны именно эти параметры, так как ответ закреплен официально. При этом важно понимать, что создание и утверждение любого ГОСТ – это долгая процедура, не обладающая гибкостью и поэтому не способствующая ускорению внедрения инноваций.

Третье – роль фильтра. Внедрение добровольной оценки и сертификации зачастую стимулирует развитие инноваций, что способствует прогрессу и сокращению технологического отставания. Но ГОСТ выполняет другую, не менее важную функцию, а именно – **контроля качества**. Чтобы технология стала национальным стандартом, она должна пройти проверку временем на безопасность, надежность и воспроизводимость. Все критерии такого стандарта принимаются на основе консенсуса. При этом, как правило, практическое применение технологии уже широко масштабировано и не несет рисков, например, удорожания. Но это имеет и негативную составляющую: долгий процесс утверждения стандарта снижает его инновационность.

Роль добровольных систем сертификации в обеспечении качества строений

Означает ли это, что наличие ГОСТ автоматически гарантирует качество построенного здания? Конечно, нет. И здесь мы подходим к самому важному: любой стандарт или методика – это партитура, и, чтобы получилась музыка, нужен оркестр.

Формально можно выполнить все требования, например, раздела 8 ГОСТ Р 54964–2023 и задекларировать «экологически безопасные материалы», но нельзя проконтролировать, что подрядчик на стройплощадке не заменит их на дешевый аналог. Можно оптимизировать форму здания по формулам, приведенным в разделе 5, но забыть про реальное качество воздуха внутри помещений.

Именно эти проблемы позволяют решить добровольные системы сертификации и методики оценки и сравнения зданий. Они берут на себя функции, которые не может выполнить даже самый совершенный стандарт, – **независимый контроль, оценку и верификацию**, превращая партитуру в реально звучащую музыку.

Строительство – это сложный мультидисциплинарный процесс, который нельзя упростить без потери смысла. При оценке качества применения тех или иных критериев важно найти оптимальный баланс, например между энергоэффективностью и комфортом. Без глубокой экспертизы здесь не обойтись. Наличие дополнительных, независимых от проекта экспертов делает оценку выверенной и достоверной.

³ Ведущий центр компетенций в сфере государственно-частного партнерства.

Система оценки экологичности КЛЕВЕР исключает конфликт интересов. В структуре управления стандартом КЛЕВЕР есть третья сторона, обеспечивающая независимость проверки, – Национальный центр³ Развивай.РФ (группа ВЭБ).

Верификация оплачивается фиксированным взносом и не зависит от результата, а эксперты-верификаторы работают вслепую, не зная, чей проект перед ними. Это гарантирует объективность, по аналогии с государственной и негосударственной экспертизой проектов: пока все замечания не окажутся устранены, сертификат не будет выдан.

Именно поэтому применение систем оценки и сертификации независимой третьей стороной уже успешно функционирует более трех десятков лет в мире экологического строительства. Задача системы КЛЕВЕР – обеспечить такое функционирование.

Формирование и реализация базовой культуры экологического строительства

Из вышесказанного следует, что любое противопоставление стандартов – это ошибочное суждение об их сущности. Есть естественная эволюция рынка. ГОСТ Р 54964–2023 формирует **базовую культуру** экологического проектирования и строительства, а система КЛЕВЕР и другие добровольные системы сертификации становятся тем самым **драйвером**, который позволяет лучшим проектам выделиться, подтвердить свою уникальность и задать новый уровень качества для всех.

Именно такой симбиоз – государственного подхода и профессиональной инициативы – создает ту самую прогрессивную, здоровую, комфортную и ответственную среду для бизнеса, которая давно стала классикой нашего времени.

Главный вызов, стоящий сегодня перед российским ESG-девелопментом, – это не снижать планку. Соблазн «договориться» или упростить требования есть всегда, но это путь в никуда. Если станет легко получить статус зеленого инновационного объекта, он мгновенно обесценится.

При этом нужно сохранять баланс: стандарт должен быть строгим, но удобным для применения на практике. В международном опыте есть много стандартов, применение которых из-за высокой сложности осталось ограниченным, например немецкий DGNB и японский CASBEE. И, конечно, ключевой драйвер роста нишевого рынка экологического строительства – это меры стимулирования лучших проектов, например зеленое финансирование в привязке к сертификации. Именно поэтому совместное применение ГОСТ Р 54964–2023 и КЛЕВЕР будет вести к максимальному результату. ■



depositphotos.com