

ЭКОЛОГИЯ —

самый дорогой капитал загородной недвижимости

Редакция побывала в гостях у профессора, заведующего кафедры аналитической химии Киевского государственного университета им. Т.Г. Шевченко, редактора журнала "Methods and Objects of Chemical Analysis", Лауреата Государственной премии Украины 2007 г. **Владимира Николаевича Зайцева.**



Владимир Николаевич, существует мнение, что жизнь за городом сама по себе гарантирует здоровый образ жизни. В рекламе многих застройщиков встречается одна и та же калька, добросовестно передирицаемая друг у друга, про "свіже повітря, чудовий красвид та ліс (озеро) неподалік". Более продвинутые девелоперы догадываются продавать в качестве дополнительной ценности еще и "автономное водоснабжение с горизонта в 140 м". Насколько информативны для Вас как специалиста такие пассажи? И что действительно стоит выяснять потенциальным покупателям?

Информации в такой рекламе действительно ноль. Есть одно настойчивое желание продать не столько свой труд — строение, сколько экологию местоположения поселка, которая досталась от природы и в которую не вложено ни копейки. Но какую экологию? Неизвестно! Более того, продавец и сам этого не знает!

Обратите внимание на психологический парадокс. Когда вы покупаете, скажем, автомобиль, вас интересует конкретика, выраженная в числах, — мощность двигателя, расход топлива; когда компьютер — частота процессора, размер памяти; у фотоаппарата — зум и размер матрицы и т.п. Но вот вы доходите до загородного дома и вам предлагают совершенно неконкретную информацию: здесь нет волков и дышится приятно! Согласитесь, это то же самое, что реклама типа "Только в нашем "Запорожце" ветер свистит, как в "Бентли", а дышится — как в "Ламборджини". Некоторые застройщики, к счастью, уже поняли это и проходят экспертизу по программе "Экорейтинг" помимо того, что информируют покупателей о подтверждениях на соответствие проектов ГОСТам и ДБНам. Впрочем, другие небезосновательно утверждают, что в нашей стране можно купить любой сертификат и справку, а потому сертификатам никто из покупателей не верит и оформлять их не стоит!

Люди, которые могут заработать на недешевый загородный дом, тем более элитный, наверное, могут отличить "липу" от нормального сертификата. В частности, компания "СПАНА", проводящая экорейтинг, некоторые анализы делает у нас — в аттестованной испытательной лаборатории, оснащенной дорогим импортным оборудованием, переданным нам по гранту от НАТО.

Стоимость и сложность работы, скажем, этого газового хроматографа сопоставима с таковыми у современного истребителя. В стране этих приборов — единицы. И нам в основном приходится работать на них в Европе, куда мы часто ездим по программам научного обмена. Зато они позволяют решать многие самые разные проблемы. Например, оказалось, что мужское бесплодие часто вызвано недостатком микроэлементов — цинка и свинца — в сперме или что обнару-



жен источник и раскрыт способ подделки коньячных спиртов, из которых делали "французские" коньяки.

На нашем сайте www.achem.univ.kiev.ua/science/lab/intro.htm можно найти сведения о том, какие приборы у нас есть и какие анализы мы делаем. Анализ воды из слоев юрского и сеноманского периода, по устаревшему ГОСТу 1974 г., который делают в отечественных СЭС, мы тоже делаем, но это — вчерашний день.

Почему Вы так считаете?

Такие анализы малоинформативны, их не делают не только в Европе, но и во многих странах Африки. К сожалению, из-за отсутствия приборной базы и дороговизны определения дополнительных компонентов в воде в нашей стране используют старый ГОСТ. С другой стороны, экология каждого объекта отлична от другого. Но если она неизвестна, как выбрать место проживания из нескольких десятков, где "вода соответствует ГОСТу"?

Мы же для компании "СПАНА" указываем не просто "в пределах нормы ГОСТа" — а и количество и состав примесей в воде или почве. Ведь есть и полезные компоненты для здоровья — например, йод. Кроме того, можно сравнивать воду из разных источников и почву — так же, как в Киеве воду из разных биюветов и почву разных земельных участков, о чем изданы соответствующие справочники для специалистов.

Гораздо сложнее отслеживать загрязнение воздуха за городом. Он быстро меняется и легко загрязняется. Скажем, в 3-4-х километрах по ветру жгут дачники мусорник — и ртуть из разбитых люминесцентных ламп возгоняется и летит на ваш элитный поселок. А горячие листья и дрова, накопившие радиоизотопы? Словом, все это выпадает на ваше домовладение, даже если оно находится на огромном удалении. Вывод прост: нужны периодические замеры или даже постоянный мониторинг загрязнений. Также нужен расширенный информационный паспорт на землевладение — с указанием преимуществ, факторов риска и резервов. Мы привыкли к понятию "ландшафтный дизайн", а вот когда же появится экологический дизайн? Кто будет проводить нейтрализацию вредных факторов и влияний, которые могут возникнуть?

Конечно, об этом могут думать только передовые застройщики, владельцы дочерних эксплуатирующих компаний, а не

те, кто построил, продал и удрал. Я думаю, что подобные вопросы назрели — керченская трагедия многому научит нас. Уже этим летом станет понятно, как скажется загрязнение воды у берегов ЮБК на стоимости крымской недвижимости и количестве отдыхающих. Сколько действительно стоит экология в глазах нашего потенциального покупателя и какие решения вынесут суды по исковым заявлениям?

А что Вы скажете по поводу экологичности применяемых в строительстве материалов и установок? Предметов интерьера, техники для дома, красок? Нужна ли экологическая маркировка, которая относится к добровольным экологическим инструментам потребительского рынка?

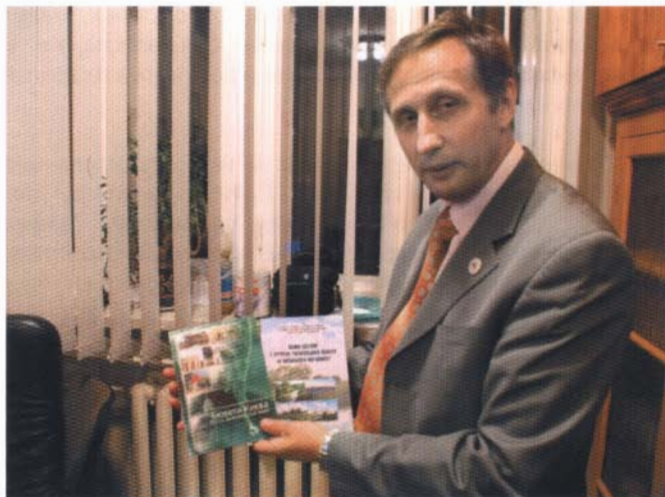
А что тут говорить? Здесь работы просто непочатый край. Ведь есть Китай и прочие страны дикого капитализма, выпускающие на мировой рынок много дешевых отравленных бомб замедленного действия. Нужно смотреть сертификаты в каждом случае, а если не понятно — требовать заключения той же "Спаны" или Комитета по защите прав потребителя, СЭС, Института гигиены и т.д. — кому вы больше верите. Слава Богу, сегодня на рынке есть конкуренция между поставщиками товаров и услуг и можно выбрать из них того, кто идет навстречу потребителю, предоставляя ему информацию от независимых экспертов.

Отдельный вопрос — адекватного, без нарушений использования экологических материалов от производителя. Если даже специалисты МЧС во время опрокидывания цистерн с фосфором подо Львовом тушили пожар водой, что было грубым нарушением, вызванным незнанием основ химии, то наемные бригады монтажников часто нарушают все, что можно, при строительстве и оборудовании жилья. Впрочем, отслеживать такие нарушения — это компетенция компании "Спана". Я хочу сказать другое: пусть такая информация стоит дополнительных денег, но ее отсутствие обходится потребителю намного дороже.

Я бы рекомендовал вашему журналу печатать побольше таких данных — как позитивных, так и негативных, в том числе сертификаты на языке оригинала. Так, китайские сертификаты часто переводятся на русский с искажением сути. Но кто это у нас увидит? В последний раз с вашим журналом "Загородная недвижимость" №10, взятым в VIP-зале аэропорта "Борисполь", я летал в Лион на конференцию и устал переводить коллегам статью о тепловых насосах. А был бы анонс на английском — глядишь, и вы получили бы зарубежных авторов или рекламодателей!

Спасибо за совет. Подумаем.

Андрей Лазаренко



ЗАГОРОДНЯЯ

ЯНВАРЬ-ФЕВРАЛЬ • 2008
ПОДПИСНОЙ ИНДЕКС 95030

НЕДВИЖИМОСТЬ

Рынок в ожидании взлета стр. 34

Дом будущего стр. 42

ISSN 1816-4404
9 771816 440083



Загородная мечта
Ольги Сумской стр. 72



Місто Сонця®
житлове містечко

Введено в експлуатацію стр. 5

тел.: 22-32-888, 22-32-999 www.misto-soncja.ua