

ГОСПЛАН 2.0 · ОТКРЫТОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ

Норматив зелёного квартала

Действующие «зелёные» стандарты нормируют здание. Территория между зданиями не нормирована. Разбор нормативного поля, предмет стандарта территориального уровня и три трека его закрепления.

Печатная версия раздела сайта

Источник: <https://gosplan2.ru/green-quarter>

Текст обновлён: 2026-08-24 · PDF сформирован: 2026-09-05

Действующие «зелёные» стандарты нормируют здание. Территория между зданиями не нормирована никем. Раздел о том, как это исправить. Разрыв в зелёном регулировании не в том, что стандартов мало. Их достаточно, и они неплохие. Разрыв в том, что единицей оценки везде выбран объект — здание, — а качество среды создаётся не объектом. Ниже разобрано, что уже действует, где именно проходит граница нормирования и что предлагается сделать её предметом. Метод расчёта описан отдельно; здесь речь о том, во что он превращается нормативно.

Что уже действует

Начинать надо не с идеи, а с инвентаризации поля. Реквизиты каждого акта проверены по тексту документа, а не взяты из пересказа: программа, которая ошибётся в номере ГОСТа, не переживёт первого профессионального разбора.

ГОСТ 35329-2026

«Зелёные» стандарты для многоквартирных жилых зданий: 58 критериев, из них 35 обязательных, с рейтингом «Бронза», «Серебро» и «Золото». Межгосударственный статус; разработан в техническом комитете по строительству и пришёл на смену национальному стандарту 2022 года. Опорный документ и точка отсчёта. Межгосударственный статус означает, что территориальная надстройка над ним тоже может быть межгосударственной, а не только национальной.

ГОСТ Р 70346-2022

Предшественник: национальный «зелёный» стандарт для многоквартирного жилья. 81 критерий — 37 обязательных и 44 добровольных — в десяти категориях, максимум 163 балла. История критериев и весов. Сравнение двух редакций показывает, какие требования отрасль сочла неисполнимыми при переходе к межгосударственному статусу, а какие удержала.

ГОСТ Р 71392-2024

«Зелёное» индивидуальное жилищное строительство: 45 критериев в восьми категориях, та же рейтинговая шкала. Доказательство переносимости: шкалу уже один раз успешно перенесли на другой тип объекта. Это прямой прецедент для переноса на территорию.

ГОСТ Р 70387-2022

Комплексное благоустройство и эксплуатация городских территорий: требования к структуре правил благоустройства муниципального образования, процессы их разработки и актуализации. Единственный документ территориального уровня — и он процедурный.

Нормирует, как муниципалитету написать правила, а не какой результат получить. Это и есть граница, за которой начинается пустота.

ГОСТ Р 71332-2024

Вертикальное озеленение — продолжение линии стандартов, начатой озеленением кровель. Показывает устойчивую логику отрасли: отдельные приёмы нормируются раньше, чем система, в которую они складываются.

ПП РФ № 1587

Критерии проектов устойчивого, в том числе зелёного, развития — национальная таксономия. «Строительство зелёных зданий» присутствует как самостоятельный критерий. Мост к деньгам: соответствие таксономии открывает инструменты зелёного финансирования. Внести туда территориальный критерий — отдельная и, возможно, более быстрая задача, чем новый стандарт.

п. 21 ст. 381 НК РФ

Льгота по налогу на имущество для объектов высокого класса энергетической эффективности. Единственный работающий сегодня финансовый стимул в этой области. Показывает форму, в которой территориальный показатель мог бы получить экономический вес. Экономические оценки — удорожание строительства и сроки окупаемости — в этот разбор не включены: доступные цифры взяты из отраслевой прессы, а не из методики, и до собственного расчёта в документах программы не используются.

Где проходит граница

Слева — то, что уже имеет измеримые требования и рейтинг. Справа — то, для чего требований нет ни в одном действующем документе. Разделение проходит ровно по границе объекта.

Нормировано

Многоквартирный дом — 58 критериев, обязательные и добровольные, с трёхступенчатым рейтингом. Индивидуальный жилой дом — 45 критериев в восьми категориях. Отдельные приёмы озеленения: кровли и вертикальные конструкции. Класс энергетической эффективности объекта, с выходом на налоговую льготу. Процедура: как муниципальному образованию составить правила благоустройства.

Не нормировано

Квартал и жилой район как единица зелёной оценки. Связность зелёных территорий: где каркас рвётся магистралью, железнодорожными путями или забором. Доступность природы, посчитанная по сети улиц, а не по прямой линии на карте. Тепловой режим

квартала и покрытие крон как проверяемые величины. Подтверждение достигнутого результата в эксплуатации — через год и через три. Дом может получить «Золото», стоя в квартале без единого дерева и без пешего доступа к парку. Обратное тоже верно: квартал с прекрасным зелёным каркасом складывается из домов без единого сертификата. Пока единицей оценки остаётся здание, оба случая одинаково невидимы для регулятора.

Второй разрыв: сертификат живёт до ввода в эксплуатацию

Рейтинг присваивается по проектной документации и подтверждается при вводе объекта. Что происходит с ним через три года, не проверяет никто и ничем. Показатель, который никто не перемеряет, деградирует — это не гипотеза, а наблюдаемое свойство любой отчётной системы: как только измерение прекращается, отчёт начинает описывать не объект, а намерения отчитывающегося. Готовый ответ существует и не требует изобретения процедуры. Класс энергетической эффективности присваивается по результатам обследования, то есть по факту, а не по проекту. Тот же принцип — повторный замер тем же методом и в том же сезоне — переносится на территориальные показатели напрямую.

Предмет стандарта

Предлагается стандарт на территориальную единицу — квартал или жилую группу — со шкалой, совместимой с рейтингом действующего стандарта для зданий. Объект и территория должны читаться в одной системе координат, иначе застройщик получит два несопоставимых документа и справедливо сочтёт второй лишним. Условие, без которого стандарт не пройдёт технический комитет: всё, что он требует измерить, должно измеряться независимо от того, кого измеряют. Критерий, который считает застройщик про самого себя, снимается первым же вопросом — и правильно снимается.

Считается из открытых данных

Доля жителей в 300 метрах пешего хода от зелёной территории — по сети улиц, а не по прямой линии на карте. Связность каркаса: где зелёные территории соединены проходимым маршрутом, а где разорваны. Покрытие крон и температура поверхности — по спутниковым снимкам, всегда с датой съёмки. Барьеры: железнодорожные пути, магистрали, промышленные площадки.

Требует данных держателя

Видовой состав, возраст и состояние насаждений — только по муниципальной инвентаризации. Балансодержатель участка и фактическая стоимость его содержания. Ливневая канализация: трассы, места сброса и участки переполнения. Планы комплексного развития территории, ещё не вынесенные в публичный доступ. Разделение сохраняется и в тексте самого стандарта. Критерии левой колонки становятся обязательными сразу — их может перепроверить любой по тем же источникам. Критерии правой остаются в добровольной части до тех пор, пока доступ к данным не закреплён нормативно: иначе стандарт окажется неисполнимым в тех муниципалитетах, где инвентаризация никогда не проводилась, и это будет не их вина.

А за рубежом это уже есть?

Возражение возникает раньше всех остальных, поэтому отвечаем на него сразу. Территориальные схемы за рубежом действительно существуют — и разбор их устройства работает не против предложения, а на него.

BREEAM Communities

Британская схема оценки устойчивости при мастер-планировании. Пять категорий: управление, социально-экономическое благополучие, ресурсы и энергия, землепользование и экология, транспорт и связность — около сорока критериев. Шкала от Pass до Outstanding. Мастер-планирование новых районов и проекты регенерации. Оценку ведёт лицензированный ассессор, которого нанимает заказчик.

LEED for Cities and Communities

Американская схема, разведённая на две: Cities — для существующих муниципалитетов с органом управления, Communities — для новых девелопментов на стадии планирования и проектирования. Версия v5 в 2026 году проходила публичное обсуждение. Либо город целиком, либо новый проект. Квартала существующей застройки как единицы оценки между ними нет.

DGNB

Немецкая система для кварталов. К устоявшейся схеме для новой застройки в июле 2026 года добавлена отдельная — для существующих кварталов: пятнадцать критериев, наибольший вес у блока «климат и энергия», обкатка на семи пилотных проектах. Первая из трёх, кто добрался до существующего квартала — и сделала это только что, в 2026 году.

Что из этого следует

Во-первых, тезис «на Западе это давно решено» неверен фактически: до существующего квартала мировая практика дошла в 2026 году, одновременно с нами. Во-вторых — и это важнее — немецкие коллеги на семи пилотах назвали ровно те препятствия, которые описаны в правой колонке выше: разнородная структура собственности, пробелы в данных и разброс состояния фонда. Совпадение диагноза, полученного независимо, — сильный аргумент, а не совпадение. Главное же отличие не в критериях, а в классе инструмента. Все три схемы — добровольная рыночная сертификация: оценку ведёт ассессор, которого нанимает заказчик, и результат существует ровно постольку, поскольку заказчик за него заплатил. Здесь предлагается норма, обязательная часть которой считается посторонним лицом из открытых данных — без ассессора, без договора и без чьего-либо разрешения.

Три трека

Треки идут параллельно и подпитывают друг друга: научный даёт легитимность нормативному, нормативный даёт предмет законодательному, законодательный возвращает научному практическую значимость.

Научный

Диссертационное исследование и публикации в рецензируемых изданиях. Самый медленный трек и самый устойчивый: он единственный не зависит от смены состава комитета или приоритетов ведомства. Годы. Публикации — раньше, защита — позже всего остального.

Нормативный

Сначала стандарт организации — он позволяет применять методику законно уже на пилоте и одновременно служит черновиком будущего национального документа. Затем предложение в программу национальной стандартизации через профильный технический комитет. Стандарт организации — около года. Национальный стандарт — два-три года с момента включения в программу.

Законодательный

Самый заметный и самый рискованный. Заходить в него имеет смысл только с посчитанным пилотом: без цифр обсуждение сводится к обмену декларациями, который выигрывает не тот, кто прав. Первый доклад — после пилота. Дальше вне контроля программы. Про законодательный трек стоит сказать прямо, чтобы не создавать ложных ожиданий. Научная организация не является субъектом права законодательной инициативы: законопроекты вносят депутаты, фракции, Правительство и законодательные собрания субъектов. Задача программы — подготовить концепцию,

обоснование и текст так, чтобы их можно было взять и внести. Кроме того, изменение подзаконного акта — например, включение территориального критерия в таксономию устойчивого развития — способно дать эффект раньше и дешевле, чем новый закон.

Чего программа не делает

Перечислено здесь, а не в примечании мелким шрифтом: программа без заявленных границ читается как обещание, а обещание нельзя проверить. Не выпускает сводную оценку раньше данных. Цифра вида «квартал — столько-то из ста» держится на подобранных весах и снимается первым же вопросом «откуда». Такая оценка появляется последней, после пилота. Не расширяет предмет. Тема притягивает транспорт, отходы, углеродный след и социальную инфраструктуру; каждое добавление отодвигает результат на год. Предмет зафиксирован — зелёный каркас квартала и его проверяемые характеристики. Не заменяет действующие стандарты и не конкурирует с ними. Территориальный уровень надстраивается над объектным, а не отменяет его. Не обещает сроков, которыми не управляет. Цикл разработки национального стандарта и цикл диссертационной защиты лежат за горизонтом любого рабочего плана, и делать вид, что это не так, — значит закладывать провал в первую же презентацию.

Зачем это нужно

Зелёный стандарт на здание уже работает, и это хорошо. Но человек живёт не в здании, а в квартале: он выходит из подъезда и либо доходит до леса, либо упирается в магистраль. Ровно эта часть его жизни сегодня не описана ни одним нормативным документом — и именно поэтому её не проектируют, не финансируют и не проверяют. Пока единицей зелёной оценки остаётся здание, качество среды между зданиями не улучшится ни от одного сертификата. Задача программы — сделать квартал предметом нормы, а его характеристики — величинами, которые можно перемерить со стороны.

Пояснительная записка к предложению в ПНС

Черновик документа, который подаётся вместе с предложением о включении в Программу национальной стандартизации: объект стандартизации, обоснование, связь с действующими ГОСТами, разбор зарубежной практики. Раздел об экономическом эффекте оставлен незаполненным намеренно — данных для расчёта нет в открытом доступе, и в записке указано каких. Восемь страниц, на русском языке.

Территория, которую никто не нормирует

Двор жилого дома. Здание за спиной фотографа нормирует ГОСТ: тепло, свет, энергоэффективность. То, что перед ним, не нормирует никто — ни количество деревьев, ни доступность, ни то, останется ли это зелёным через три года.^{1 / 2} Юрий Д.К.СС ВУ 4.0

Этот файл собран автоматически из текста раздела и повторяет его дословно. Интерактивные элементы, карты и фотографии в печатную версию не входят. Актуальная редакция всегда по адресу выше.