

14 → Самые передовые компании идут еще дальше — на основании цифровой модели объекта моделируют процесс строительства с привязкой к необходимым ресурсам — так называемое 4D-моделирование. Это позволяет в реальном времени «увидеть», как будет строиться объект, какие необходимы ресурсы для его создания и сколько это займет времени. При этом 4D-модель позволяет рассмотреть и сравнить возможные варианты применения тех или иных строительных технологий для получения желаемого результата», — рассказывает о новых технологиях господин Нестеров.

Впрочем, он констатирует, что в нашей стране проектировщики работают таким образом, чтобы проектная документация в первую очередь прошла экспертизу. Работа экспертизы жестко регламентирована и не требует создания цифровой модели проектируемого объекта. И в результате строители получают лишь комплект чертежей, который может содержать и ошибки, и пространственные коллизии.

«Основная проблема, на мой взгляд, связана именно с этим, самым первым этапом создания объекта — проектированием. А все, что касается применения современных материалов и технологий производства работ, — здесь я большого отставания не вижу. Все эти вещи достаточно быстро проникают на наш рынок и находят применение в современных объектах», — добавляет господин Нестеров.

Он считает, что наиболее эффективными решениями описанной проблемы являются, во-первых, внесение изменений в действующее законодательство, регулирующее проектную деятельность, а во-вторых, и это самое главное, все субъекты строительной деятельности

должны, каждый на своем участке, требовать создания информационной модели и затем ее использовать. «Использование информационной модели не ограничивается строительной площадкой. После выполнения строительных работ модель корректируется с учетом изменений, произошедших при строительстве, — и вот мы имеем эксплуатационную модель объекта недвижимости, которая включает в себя все составные элементы объекта. Это, по сути, трехмерный электронный паспорт объекта недвижимости. А дополнив его семантическими данными по элементам (например, по инженерным сетям, охранной сигнализации, видеонаблюдению), мы получаем информационную систему эксплуатации объекта», — рассуждает господин Нестеров.

СЕРИЙНОСТЬ ПРОТИВ ИНДИВИДУАЛЬНОСТИ

Руслан Костюк, глава представительства Rovaniemi в России, считает, что качество строительства определяется целым рядом факторов, из которых, помимо квалификации персонала, он выделяет уровень организации, контроля и приемки работ. «Достаточно часто на стройках в России во главу угла ставится экономическая составляющая, вследствие чего привлекается дешевая и низкоквалифицированная рабочая сила из ближнего зарубежья. При таком подходе ожидать высокого качества строительства, особенно при отсутствии должного контроля со стороны инженерно-технического персонала (начальников участка, технадзора — на которых тоже часто экономят), не приходится», — считает господин Костюк.

Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент», уверен, что для массово-

го внедрения новых решений, используемых, например, в индивидуальном строительстве (новые, не уступающие по качеству, но более дешевые строительные материалы, энергосберегающие технологии), необходима перестройка индустрии домостроения, существенное обновление домостроительных комбинатов. «На сегодняшний день основная технология строительства серийных домов массовой застройки — панельное домостроение. Это вид сборного домостроения, основанный на использовании готовых железобетонных плит. Естественно, подобные объекты, как правило, по большинству ключевых параметров уступают другим решениям, используемым в проектах высокого класса (кирпичное, монолитное домостроение)», — комментирует он.

Андрей Тетыш, председатель совета директоров, президент группы компаний АРИН, напротив, считает, что в отрасли отсутствует понятие серийности: «Россия так и не встала на рельсы машинного производства в этой сфере. В нашей стране стройка остается достаточно уникальным, нетехнологизированным процессом. Это не конвейер, когда у рабочего постоянно один и тот же цикл: рутинный, монотонный, однако при этом отлаженный, технологичный. Строительство дома у нас всегда происходит по индивидуальным меркам. Между тем качество становится лучше, когда серия отточена. Когда дом строится не в первый раз, все знакомо и известно. Уровень проблем, которые возникают на такой стройке, в этом случае намного ниже. Эта технология широко применяется в Китае именно потому, что дает гораздо большую возможность откатки технологии,

нежели так любимые российскими строителями индивидуальные проекты. У нас в стране серийны только каркас здания и внутренняя отделка. Фундамент и наружная инженерия всегда индивидуальны».

МОНОПОЛИЗАЦИЯ НЕ ПОМОГАЕТ

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, к бедам отрасли относит уровень развития рынка и конкуренции в России. «Монополизация производств по выпуску строительных материалов, подрядных услуг, низкие требования к качеству объектов самих покупателей, коррупция и низкая оплата труда — это составляющие качества строительства, с которыми можно и нужно работать. Необходимо повышать квалификацию проверяющих органов как государственных, так и частных, контролировать исполнимость выдаваемых предписаний и замечаний, вводить современные методы контроля качества строительства», — говорит господин Пашков.

КЛИЕНТ ВСЕГДА ВИНОВАТ

Генеральный директор финского проектного бюро Rumpu Евгений Богданов полагает, что основная причина низкого качества кроется в менталитете покупателей: клиент непритязателен.

Олег Громков, старший аналитик ООО «Северо-Запад Инвест», подтверждает эту точку зрения: «Повышение качества всегда идет через повышение уровня конкуренции, кроме того, требования к качеству со стороны потребителей становятся все выше с ростом базовой обеспеченности населения жильем. Только пожив в новостройке, покупатель понимает, на что нужно обращать внимание при выборе нового жилья». → 19

С ДНЕМ СТРОИТЕЛЯ!

Банк «Санкт-Петербург» поздравляет партнеров С Днем строителя!

Ваша профессия – самая мирная и почетная. Благодарим руководителей и коллективы строительных компаний за нелегкую работу, профессионализм и верность любимому делу. Ваш созидательный труд вносит огромный вклад в развитие экономики Северо-Запада России и благополучие миллионов людей.

От души желаем крепкого здоровья, успехов, плодотворной деятельности, процветания и реализации всех намеченных планов!



Банк высокой культуры



ОАО «Банк «Санкт-Петербург». Генеральная лицензия Банка России № 436 от 19.09.1997. РЕНТМА.