СОЗДАВАТЬ ЖИЛУЮ СРЕДУ

ИМЕННО ЛОКАЦИЯ ВО МНОГОМ ОПРЕДЕЛЯЕТ ТЕХНОЛОГИЮ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА, ЕГО АРХИТЕКТУРУ И ИНЖЕНЕРНУЮ «НАЧИНКУ», А В ИТОГЕ — ВЫБОР ПРОЕКТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ, УВЕРЕН МАЙКЛ МИЛЛЕР, ДИРЕКТОР ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ХОЛДИНГА RBI (ВХОДЯТ КОМПАНИИ RBI И «СЕВЕРНЫЙ ГОРОД»). В ИНТЕРВЬЮ КОРРЕСПОНДЕНТУ GUIDE ЛИДИИ ГОРБОРУКОВОЙ ОН РАССКАЗАЛ О ТОМ, КАК ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СОВРЕМЕННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ ОБЛЕГЧАЕТ ПРОЕКТИРОВАНИЕ И ПРОЦЕСС СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ И КТО ВЛИЯЕТ НА КОМФОРТАБЕЛЬНОСТЬ БУДУЩЕГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА.

GUIDE: Строительная отрасль довольно консервативна, изменения в ней происходят медленно. И все-таки, что поменялось в технологиях и строительных материалах?

МАЙКЛ МИЛЛЕР: Возможно, скажу крамольную вещь, но ничего новее, чем бетон, стекло, кирпич, металл, в традиционном строительстве пока не прижилось. Технологии и материалы практически не меняются. А вот с точки зрения менеджмента, управления процессом строительства мы за последнее время шагнули далеко вперед. Например, в нашей компании уже никто не бегает по стройкам с рулонами документации: все проектные решения, отметки службы контроля качества, замечания покупателей при приемке квартиры — все лежит в «облаке». Таким образом, документы всегда под рукой, и они всегда актуальны.

Другой новаторский момент — выбор пятен под застройку. В силу опыта и накопленных знаний RBI может позволить себе работать на таких участках в историческом центре, от которых другие, не менее известные девелоперские компании, отказываются. Но ведь именно локация часто делает объекты неповторимыми.

G: Почему отказываются — так сложно строить в центре?

М. М.: Это действительно сложно, так как возведение объекта идет в условиях плотной городской застройки, в кольце исторических зданий. В этом основной вызов: не навредить. Управление такого рода рисками и есть одна из наших основных компетенций. Много трудностей и с логистикой в центре города: подступы к стройкам узкие, строительной технике сложно развернуться из-за отсутствия широкого пространства, высокая насыщенность инженерных коммуникаций.

G: Как вы считаете, в какой мере комфортабельность будущего жилого комплекса зависит непосредственно от строителей, которые реализуют созданный проект? Или в первую очередь его определяют нюансы, придуманные маркетологами и продуктологами?

М. М.: У нас в компании проектировщики, маркетологи, строители работают в симбиозе, в едином процессе. Жилой дом как продукт имеет длительный жизненный цикл, и строители участвуют в нем с самой ранней стадии. Мы даем свои рекомендации уже на стадии выбора земельного участка, советуем, какие технические решения стоит выбрать именно для этой локации, определяем сроки строительства объекта. Также мы участвуем в выборе проектировщика и, естественно, отслеживаем качество проектных решений.

АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

Если же взять сам процесс возведения объекта, то строители в принципе не могут сделать что-то отличное от того, что покупателю продавали изначально. Вплоть до того, что если клиентам были обещаны пятиметровые сосны на участке, мы уже не можем посадить трехметровые.

На строительном рынке бытует мнение, что строители с Марса, а маркетологи с Венеры — настолько они не понимают друг друга. Но это не про нашу компанию. В RBI мы стараемся соблюдать баланс между всеми отделами. Мы слышим друг друга.

G: Сейчас много говорят о BIM-проектировании. Насколько эта технология прижилась в строительстве жилых объектов?

М. М.: Она медленно, но входит на российский рынок. Этот метод проектирования имеет множество плюсов, например, дает возможность увидеть будущий объект в трехмерном изображении, дает высокую точность бюджетирования, позволяет высчитать объемы выполненных работ при расчете с генподрядной организацией. Также помогает управлять сроками и ресурсами, снижает риск переделок на объекте. Происходит экономия ресурсов, в том числе и финансовых. Более того, мы выигрываем во времени, так как внесение изменений в проект происходит значительно быстрее. Но при всех плюсах использование BIM-проектирования далеко не всегда оправданно. Для массового применения эти технологии должны пронизывать всю отрасль, включая госорганы, которые согласовывают документацию, застройщиков, проектировщиков, генподрядчиков, субподрядчиков, поставщиков стройматериалов. Пока на строительном рынке Петербурга с BIM-проектированием готовы работать лишь единицы компаний — как проектных, так и генподрядных.

G: Использует ли BIM-технологии при строительстве жилья компания RBI?

М. М.: Да, с применением BIM мы реализуем жилой комплекс «Биография» на Петроградской стороне. Продажи квартир уже идут. Вообще, локация во многом определяет и технологию строительства объекта, и его архитектуру, и инженерную «начинку», и в итоге и проектировщиков. Найти компанию, которая одинаково хорошо справится со всеми видами работ, бывает очень непросто. У нас даже есть мысль о разделении задач между разными проектными студиями, чтобы основной архитектурный проект — яркий, творческий, самобытный — создавала одна компания, а подготовкой рабочей документации занималась другая, например, уже с применением того самого 3D-моделирования.

G: Другой важный аспект строительства сегодня — экологичность. Как реализуется это на практике, в каких конкретно характеристиках жилья выражается?

М. М.: Это понятие включает множество составляющих. Во-первых, экология в глобальном смысле. И с этой точки зрения, согласитесь, жить в городе уже не слишком экологично. Для тех, кто ценит близость к природе, свежий воздух и зелень за окном, мы строим EcoCity — малоэтажный проект в семи километрах от Петербурга, так называемые «сити-виллы» — невысокие домики на 6–12 семей, с «городскими» по уровню комфорта квартирами, но в экологически благополучной среде. В соседнем, уже построенном нами поселке того же формата — Mistola Hills — на каждую квартиру приходится по 60 кв. м зелени.

Во-вторых, речь идет об экологичности каждого конкретного жилого комплекса. Вот здесь уже много зависит от застройщика. Например, во всех наших жилых комплексах установлена четырехступенчатая система очистки воды: «грубые» фильтры с кварцевым песком, сорбционная очистка активированным углем, система тонкого фильтрования с мельчайшими порами размером до 0,005 мм и, наконец, обеззараживание ультрафиолетом.

А третий аспект экологии проживания зависит уже от самих жильцов: какие отделочные материалы они выберут для своей квартиры, какую бытовую технику и мебель поставят. Именно от этого в конечном итоге и зависит та жилая среда, которую создает для себя каждый человек.

G: Как вы считаете, новостройки, которые появляются в Петербурге, в будущем, лет через сто, могут стать жемчужинами архитектуры?

М. М.: В Петербурге есть масса современных объектов, которые, конечно же, достойны представлять архитектурный срез XXI века в будущем. Что касается объектов компании RBI, то без ложной скромности могу сказать, что многие из них заслуживают одобрения архитектурного сообщества. Например, в конце 2016 года мы ввели в эксплуатацию два объекта на пересечении Свердловской набережной и Пискаревского проспекта — жилые комплексы «Дом на излучине Невы» и «Четыре горизонта». Архитектурный стиль продиктован конкретной локацией — он близок стилистике промышленных кирпичных зданий конца XIX — начала XX века. Внутри жилых комплексов сохранен и отреставрирован исторический объект — водонапорная башня Охтинской бумагопрядильной мануфактуры 1900 года постройки. Нам пришлось буквально спасать этот памятник, «пересаживая» его на новый свайный фундамент. Этот объект вполне может считаться новой достопримечательностью правого берега Невы. В жилом комплексе «Собрание» мы реконструировали старинный гараж Крюммеля, а в доме Time у Московского проспекта — исторический газгольдер. ■