

«ПЕРЕДАЧА ВСЕХ ФУНКЦИЙ В ОДНИ РУКИ — ЭТО СОВРЕМЕННЫЙ РЫНОЧНЫЙ ТРЕНД»

ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ ГК «РАЗВИТИЕ» И ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО «ИНСТИТУТ СОВРЕМЕННЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ» АНТОН САВЕЛЬЕВ В ИНТЕРВЬЮ КОРРЕСПОНДЕНТУ ВГ МАРИИ КУЗНЕЦОВОЙ РАССКАЗАЛ О ВАЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ УСЛУГ ЗАКАЗЧИКУ, ОСОБЕННОСТЯХ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СПОСОБАХ БОРЬБЫ С ДЕМПИНГОМ В ОТРАСЛИ, А ТАКЖЕ О ПРЕИМУЩЕСТВАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ BIM-ТЕХНОЛОГИЙ ДЛЯ ПОВЫШЕНИЯ КАЧЕСТВА РЕАЛИЗУЕМЫХ ПРОЕКТОВ.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

BUSINESS GUIDE: Институт современных строительных технологий (ИССТ) является частью ГК «Развитие». Расскажите, как происходит взаимодействие внутри холдинга между входящими в него компаниями?

АНТОН САВЕЛЬЕВ: ИССТ является частью строительно-производственного дивизиона ГК «Развитие». Проектная организация была основана в 1997 году, что делает ее старейшей компанией нашего холдинга, за все время было успешно реализовано более 200 проектов. Помимо нее, в структуре группы также представлены генподрядная организация — ООО «Прайм», компания «Ленгидротех», выполняющая работы на гидротехнических сооружениях, бюро архитектуры и дизайна Inter Dio, разрабатывающее дизайн интерьеров и пространств, а также Фабрика авторской мебели, продукцию которой мы предлагаем заказчикам в рамках реализации проектов. Также в состав ГК «Развитие» входит организация «Специальный поверенный», выполняющая функции технического заказчика. Такой синергетический эффект позволяет делегировать нашей бизнес-единице все функции — от идеи инвестиционного проекта до его реализации. В последнее время подобные проекты «под ключ» все больше востребованы на строительном рынке, ведь заказчик не всегда является профессиональным игроком и может не знать все тонкости как процесса проектирования и строительства, так и документооборота. Можно отметить, что больше половины коммерческих заказов нашей компании приходится именно на комплексные услуги. Передача всех функций в одни руки и получение на выходе готового продукта — это современный рыночный тренд.

BG: Использует ли ваша компания BIM-технологии в своей работе?

А. С.: Да, в нашей организации проектирование с использованием BIM применяется уже несколько лет. При этом внедрение данных технологий не ограничивается лишь приобретением программного обеспечения и обучением сотрудников, но также влечет за собой изменение организационной структуры и внутренних процессов. Сейчас мы уже можем говорить о том, что использование BIM серьезно сокращает издержки и сроки реализации проекта. В конечном итоге это положи-

тельно сказывается на его качестве, что крайне важно для каждого заказчика.

BG: Над каким крупным проектом в Петербурге работает ваша компания в данный момент?

А. С.: В настоящее время мы реализуем проект строительства нескольких кампусов для ГУМРФ имени адмирала Макарова. Речь идет о двух объектах в Москве и о двух в Петербурге. Общая площадь реконструируемых кампусов в нашем городе составляет около 30 тыс. кв. м. Все здания, входящие в состав кампуса — учебные корпуса, общежития, спортивные комплексы, — будут объединены галереями для создания комфортной и современной среды. Результатом нашей работы будет не только проектирование и строительство объекта, но и сдача в эксплуатацию всех его очередей. На данном этапе могут возникнуть сложности, связанные с изменением нормативной документации. Это одна из наиболее частых проблем при проектировании.

BG: Какие сложности могут возникнуть при сдаче объекта, если в процессе реализации проекта все нормы исполнялись в соответствии с текущими требованиями?

А. С.: Часто бывает так, что заказчик заключает контракт со строителями, подрядчик выполняет работы на основе текущих норм, а в процессе реализации проекта какие-то нормативно-правовые акты могут поменяться. Надзорные органы будут справедливо требовать привести документацию в соответствие с нормативами, и появляется необходимость ее корректировки. Это может повлиять и на сроки сдачи объекта, и на взаимоотношения между заказчиком и генподрядчиком.

BG: А какие еще проблемы в проектировании вы видите на сегодняшний день? Верно ли то, что рынок проектных работ обесценивается и крупным институтам становится сложнее конкурировать с небольшими фирмами, готовыми выполнять работы за меньшие деньги?

А. С.: Еще одной заметной проблемой является несовершенство действующего законодательства в сфере закупок. Тенденция, когда маленькие организации с низкоквалифицированными сотрудниками предлагают выполнить работы за цену ниже, чем у профессиональных участников рынка, сейчас очень сильно заметна. Зачастую такие игроки становятся победителями тендеров, после чего передают заказчику

документацию очень низкого качества, по которой строительство не представляется возможным. Мы с этим сталкивались, когда нашу организацию привлекали для корректировки уже имеющейся готовой утвержденной документации. Полагаю, что такие непрофессиональные компании не уйдут с рынка, их не пугают ни репутационные риски, ни возможные проблемы, которые могут возникнуть у заказчика в связи с их некачественной работой.

BG: Что можно в таком случае предпринять, чтобы снизить влияние демпинга и устранить нездоровую конкуренцию?

А. С.: Мы сейчас говорим именно о тех конкурсах, где главным критерием при оценке заявок является цена: то есть тот, кто предложил наименьшую цену, получает контракт. Одним из решений может быть увеличение значения критерия о квалификации участника закупки, например, о кадровом составе, успешном опыте выполнения подобных объектов, наличия лицензионных программных продуктов у будущего исполнителя. Только увеличение веса нестоимостных критериев в заявке помогло бы исправить данную ситуацию и, в конечном счете, улучшить качество выполняемых участниками рынка работ.

BG: Есть ли у вашей компании проекты за рубежом?

А. С.: В настоящее время мы разрабатываем архитектурную концепцию по созданию новой городской среды в рамках международного конкурса в Хельсинки, который проводится в сотрудничестве с финской Ассоциацией архитекторов (SAFA). Речь идет о создании нового центра притяжения, где на площади 53 га будут построены концертный комплекс коммерческие и жилые объекты, отель, мосты, эстакады.

BG: Расскажите про особенности проектирования промышленных объектов. Насколько данные работы сложнее по сравнению, скажем, с жилищным строительством?

А. С.: При проектировании завода разрабатываются технические решения, которые не применяются в гражданском проектировании. У заводской инфраструктуры есть своя специфика, инженерная насыщенность здесь намного серьезнее, чем в жилых зданиях. Запроектировать такие объекты мало — нужно еще диспетчеризировать, автоматизировать и защитить от возможных чрезвычайных ситуаций.

BG: В каких проектах, связанных именно с промышленным проектированием, участвовала ваша компания?

А. С.: Есть объекты обычные, а есть объекты любимые, которые зацепили. Одним из таких является предприятие по производству бытовой химии «Интерфилл», расположенное в Тосно, которое входит в крупнейший французский концерн Fareva Group. Если говорить об истории заключенного с нами контракта, то подбором исполнителей для реализации проекта занимался лично генеральный директор предприятия. Сложность объекта была в том, что реконструкция должна была проводиться на действующем предприятии с внедрением новых технологических линий, в том числе расположенных в пожароопасных средах. Сотрудники нашей компании неоднократно выезжали на завод, поскольку проектировать столь высокотехнологичный промышленный объект невозможно, находясь в офисе. Проектные работы были выполнены за четыре месяца, в процессе работы над проектом мы предложили заказчику наши услуги по реализации выполнению работ «под ключ», на что был дан положительный ответ. После получения положительного заключения экспертизы, весь комплекс необходимых строительно-монтажных работ был выполнен компанией «Прайм» в течение 12 месяцев. Таким образом, менее чем за полтора года заказчик получил готовый продукт. Мы также взяли на себя обязательства по вводу объекта в эксплуатацию и сопровождению регистрации права собственности.

BG: А сопоставимые по масштабам промышленные проекты были?

А. С.: Безусловно. По похожей схеме происходило строительство зданий для компании KAMSS, а также мы участвовали в проектировании предприятий Ford, «Джи Эм Авто», «Дока-Рус», «Полиграф Лэнд», Coca-Cola — в общей сложности более двадцати промышленных проектов.

BG: Что вы можете сказать о проектах в жилищном строительстве?

А. С.: Создание комфортной среды для проживания, инфраструктуры, отвечающей классу жилья, работа над архитектурной частью здания — все это требует серьезных компетенций. Вместе с тем объекты жилого фонда можно назвать одними из самых простых с точки зрения проектирования, для их реализации требуется значительно меньше инструментария. ■