

# Консервативная модернизация

За последние годы в мире были реализованы самые разнообразные проекты жилищного строительства — и с применением ранее не использовавшихся материалов, и с внедрением новых цифровых решений. Попытки реализовать нестандартные проекты предпринимаются и в Петербурге, однако пока в силу строительного законодательства большинство инвесторов и девелоперов предпочитают совершенствовать свои проверенные решения, обходясь «малой кровью».

ДМИТРИЙ БЫКОВ

## НАСЛЕДНЫЙ ФУНДАМЕНТ

Перешедшая к РФ с советских времен нормативная база является серьезным фундаментом, помогающим регулировать строительную отрасль Петербурга, отмечает генеральный директор компании, специализирующейся на решении задач в сфере развития и управления градостроительными проектами, Роман Курзенер. При этом последние обновления в части отдельных положений технических регламентов и приведения их в соответствие иногда вносят неразбериху: предлагаемые нормативы пишутся с потенциалом двоякого толкования. Таким образом, часть новых изменений в определениях, например, на уровне Градостроительного кодекса не решает проблему неоднозначности, а следующая новая итерация вместо внесения порядка запутывает еще больше.

Основной поддержкой со стороны государства в данном случае может быть упрощение процедуры прохождения испытаний и сертификации новых технологий жилищного строительства. «Если рассматривать на примере внедрения новых технологий в части пожарной безопасности: существуют разновидности конструктивных решений по использованию материалов в процессе строительства, которые в силу новизны не предусмотрены действующими нормативами. Для получения сертификата на использование необходимо проводить дорогостоящий и запутанный процесс испытаний, что приводит к удорожанию стоимости работ за счет использования устаревших и тяжеловесных технологий», — уточняет он.

При этом эксперт подчеркивает, что процедура сертификации должна проходить под строгим надзором государственных органов и не переходить в руки частных коммерческих компаний во избежание регистрации недобросовестных и сомнительных технологий в погоне за прибылью.

Руководитель планово-экономического департамента инвестиционного строительного холдинга Юрий Александров отмечает, что современный строительный рынок Петербурга и России синхронизирован с мировым рынком технологий: представители российского бизнеса давно и активно посещают мировые выставки, а мировые технологические лидеры имеют представительства в России. Впрочем, считает господин Александров, в сфере строительства жилья достаточно трудно придумать что-то действительно новое, все улучшения носят поступательный и эволюционный характер.

Что касается развития отрасли, то в данном случае скорее нужно говорить о внедрении эффективных методов управления и увеличении производительности труда, которая отстает от средневропейской в 3–4 раза. «Операционные потери, простой, брак, слабая техническая во-

оруженность, низкая квалификация. В этом есть резервы», — уточняет он.

Среди других сложностей он выделяет хроническую проблему «снипов-хрипов»: техническое регулирование декларируется, но не решается последние двадцать лет, а сложное, противоречивое, и частично «рекомендуемое» законодательство приводит к избыточным требованиям.

«Застройщикам и производителям строительных материалов нужны системная поддержка программ модернизации производства, профессионального обучения (как, например, в соседней Финляндии, где 50% затрат на переобучение берет государство) и развитие инфраструктуры, без которой немислимо жилищное строительство», — добавляет господин Александров.

дание программных продуктов для оптимизации действующих бизнес-процессов в строительстве — с быстрым привыканием к новым технологиям, без необходимости переучиваться», — говорит эксперт.

Так, цифровой сервис, основателем которого он является, помогает перейти с бумажных журналов на цифровые с сохранением персональных данных и без изменения действующих бизнес-процессов. «Однако мы встречаем большое сопротивление от подрядчиков, так как идея цифровой прозрачности им не близка. Поэтому внедрение идет очень медленно. Пока что драйвером внедрения новых решений являются государство и некоторые застройщики, но в связи с неповоротливостью таких структур процесс вне-

**ПОМИМО ПЕРЕХОДА НА НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ, НЕОБХОДИМО ЗАМОТИВИРОВАТЬ ВСЕХ УЧАСТНИКОВ ЭТОГО ПРОЦЕССА, ВЕДЬ НОВЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ ОКУПАЮТСЯ ЗА НЕСКОЛЬКО МЕСЯЦЕВ, А В ДАЛЬНЕЙШЕМ СУЩЕСТВЕННО ЭКОНОМЯТ ВСЕ РЕСУРСЫ. НО ПОСКОЛЬКУ НИКТО НЕ ХОЧЕТ БЫТЬ ПЕРВОПРОХОДЦЕМ И ТЕРПЕТЬ УБЫТКИ В СЛУЧАЕ НЕУДАЧИ, ВСЬ ПРОЦЕСС ТОРМОЗИТСЯ**

## IT-СТРОЙКА

Для совершенствования строительной отрасли следует внедрять новые цифровые решения, считает основатель стартапа по цифровизации документооборота на стройплощадке Евгений Бузлаев. «Изменить законодательную базу под новые IT-решения не сложно, и, как показывает практика, это можно сделать в кратчайшие сроки, но если с завтрашнего дня будут введены новые законы под IT-решения, строительная отрасль остановится, так как не будет специалистов, способных работать по новым законам, и соответствующих бизнес-процессов, потому что вузы готовят специалистов по старым стандартам», — отмечает он.

По словам господина Бузлаева, для того чтобы выпустить новых специалистов, способных работать в новых условиях, необходимо как минимум четыре года, но после обучения у молодых специалистов нет практического опыта, а переобучение строителей с большим опытом — процесс долгий и сложный.

«Чтобы современные технические решения внедрялись быстро и воспринимались специалистами без трудностей, необходим плавный переход на современные технологии. Например, соз-

дания новых решений также затягивается», — подчеркивает господин Бузлаев.

По его словам, помимо плавного перехода на новые технологии, необходимо замотивировать всех участников этого процесса, ведь новые технические решения окупаются за несколько месяцев, а в дальнейшем существенно экономят все ресурсы. Но поскольку никто не хочет быть первопроходцем и терпеть убытки в случае неудачи, весь процесс тормозится.

## НУЖНЫ ИНСТРУМЕНТЫ

При возведении жилья в Петербурге в настоящее время все чаще применяются актуальные строительные технологии и материалы, а большинство ноу-хау пришло с Запада, говорит коммерческий директор компании по производству сантехнических модулей Аркадий Каменев. Среди них бесшовная технология обработки фасадов, BIM-моделирование, «зеленые» и энергосберегающие технологии и другие.

«Присматриваются застройщики Петербурга и к современным модульным решениям, или PREFAB (prefabricated home), которые в разы ускоряют строительство и уже активно используются в Москве, Екатеринбурге и на юге России», — говорит он.