

пившая концессионером, планирует преобразовать усадьбу в бутик-отель. Еще одно соглашение было заключено этим летом на реконструкцию дома фабриканта Злоказова на Пролетарской, 3. Максимальный объем инвестиций со стороны «Брусники» составит 150 млн руб. Обновленное здание предполагается использовать в качестве объекта отдыха и туризма.

ЧАСТНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ Все больше частных инвесторов интересуются выкупом особняков и обращаются за помощью и консультацией по проектной документации, отмечает Евгения Игнатова. «Многие объекты расположены в центре города. В случае с частниками это имиджевая история, а вложения крупных застройщиков отбиваются продажами квартир, апартаментов, офисов», — пояснила она.

Одним из наиболее ярких примеров она называет старинный «косой дом» на улице Горького, который выкупил и восстановил бывший директор концерна «Калина», владелец ООО «Проспект групп» Александр Петров. Общая площадь дома — 500 кв. м. Сейчас он сдан, около него появился сад с водопадом. Как озвучивалось ранее, господин Петров собирался поселиться там с семьей.

Другой пример, усадьба Звонарева около ЖК «Ривьера». Дом А.И. Звонарева был построен в 1870-е годы, уже в разрушенном состоянии его несколько раз выставляли на продажу. Новый собственник — создатель клиники «Здоровье 365» Валерий Малышев (он же строил ЖК «Ривьера») — приобрел его за 1 руб., еще 6 млн руб. стоил земельный участок. «Нельзя было допустить, чтобы памятник “ушел” от нас к другой компании, и не факт, что его стали бы восстанавливать», — говорил господин Малышев в одном из интервью. Дом также планируется переделать в жилой. Как ранее сообщал господин Малышев, завершить работы планировалось еще в мае 2019 года, однако пришлось долго ждать результаты экспертизы.

Сейчас, по словам управляющего директора ГК «Ривьера» Евгения Шилова, начались строительные



ТАК ФАСАД МЕЛЬНИЦЫ БОРЧАНИНОВА ВЫГЛЯДЕЛ ДО НАЧАЛА РЕСТАВРАЦИОННЫХ РАБОТ

работы: «Мы разобрали, аккуратно сложили все исторические элементы: целый подвал в клубном доме выделили под них». Восстановление дома, по его словам, «дорогое удовольствие» и обойдется не менее чем в 60 млн руб. Еще порядка 20 млн руб. было потрачено на проектные работы и согласование. Все это — личные средства Валерия Малышева.

Восстановление памятников — часть плана компании по облагораживанию территории около ЖК.

«Что же, мы свой дом построим, а вокруг помойку оставим? Пока остается нерешенным вопрос с усадьбой купца Деласье (находится рядом). Это федеральный памятник, мы решаем вопрос с переводом его в областную собственность. Тогда сами или с нашими жильцами — много людей, которые желают его восстановить, — сделаем там музей или ресторан, какую-нибудь точку притяжения, и вся наша территория будет благоустроена», — рассказал господин Шилов.

БИЗНЕС НА ПАМЯТНИКАХ Девелоперы Екатеринбурга встраивают объекты архитектурного наследия в жилые комплексы. Так случилось уже с двумя мельницами — Симановской и Борчанинова. «Застройщики, сохраняя объекты культурного наследия, получают преференции в виде дополнительного земельного участка, где можно построить что-то еще», — полагает Леонид Генин.

ВІМ-ПРОЕКТИРОВАНИЕ — ТЕХНОЛОГИЯ БУДУЩЕГО

В сфере проектирования только начинают применять ВІМ-технологии, направленные на создание проектов при помощи цифрового моделирования. О том, что такое ВІМ-технологии, почему они становятся популярными и как они важны в условиях высокой конкуренции между проектными компаниями, рассказывает директор института «Уралжелдорпроект» — филиала АО «Росжелдорпроект» Денис Глазов.

— Какова ситуация в сфере проектирования сегодня?

— Сейчас отрасль проектирования в России динамично развивается и является высококонкурентной средой. Выжить в условиях жесткой конкуренции могут только те, кто идет в ногу со временем, инновационно продвинутые компании, обладающие широкими возможностями и технологичностью.

Кроме того, российский рынок проектирования на всех стадиях высоко формализован. У нас сейчас существует два вида проектной документации: документация «П» (проект) и документация «Р» (рабочая). Такой подход позволяет избежать ошибок как на стадии проектирования, так и на стадии строительства, но очень усложняет процесс проектирования.

Екатеринбургский проектно-исследовательский институт «Уралжелдорпроект» — филиал АО «Росжелдорпроект» (входит в Группу Компаний 1520) выполняет полный объем работ по комплексному проектированию объектов железнодорожной инфраструктуры, промышленной, социально-культурной сферы, коммерческой недвижимости и жилищного строительства, капитального ремонта и реконструкции инфраструктуры железнодорожного транспорта Свердловской железной дороги.



— Что вносит ВІМ-проектирование в существующий порядок?

— ВІМ-проектирование объединяет оба вида документации. Таким образом, проектирование в ВІМ — это аналог и проектной, и рабочей документации в одной цифровой модели, которая проходит экспертизу. Реализация проекта также осуществляется на основании этой же ВІМ-модели.

— Как выглядит цифровая модель?

— Она имеет сложную многоступенчатую структуру, которая во время проектирования заполняется всеми необходимыми параметрами и данными по объекту: данными о размерах, о конструктивных решениях, материалах, оборудовании, технологии строительства. На выходе мы имеем, кроме 3D-визуализации, набор всех

возможных характеристик и параметров элементов и материалов, данные по их количеству и объему. ВІМ-проектирование позволяет не тратить время на ручные подсчеты, исключает возможность ошибок при определении объемов работ и предупреждает проектировщиков о наличии коллизий — ошибок взаимного расположения конструкций, оборудования, коммуникаций.

— Что дает проектирование в ВІМ-технологиях заказчику?

— Документация в виде ВІМ-проекта дает возможность точного планирования, контроль за стоимостью, позволяя с точностью производить расчеты выполняемых в ходе строительства работ. Также использование в основе строительства проекта в ВІМ оптимизирует издержки заказчика на всех этапах реализации проекта.

Однако пока ВІМ-проектирование не стало массовым. Нужна готовность всех вовлеченных в процесс: проектировщиков, заказчиков, подрядчиков, уполномоченных государственных органов власти (от экспертизы до строительного надзора). Предполагается, что контрольной точкой перехода на ВІМ-технологии станет 2021 год.

— Насколько сложно сейчас найти высококвалифицированных специалистов для проектирования в ВІМ?

— С кадрами на рынке сложно, но они есть. Их нужно искать, обучать и заинтересовывать. В нашем институте в ВІМ-программах сейчас работает небольшая группа людей. И в таких условиях особенно велика роль ВІМ-менеджеров, которые берут на себя обучающую и координиру-



Учебный экспозиционный центр Свердловской детской железной дороги, г. Екатеринбург

ющую роль. Такие специалисты очень редки, за ними идет на рынке настоящая охота.

У нас в институте для ВІМ-менеджеров есть все условия для работы: лицензионное программное обеспечение, возможность обучаться. Все сотрудники в «Уралжелдорпроект» обладают уникальными компетенциями. И мы готовы развивать их и дальше, инвестировать средства, повышая их квалификацию.

— Над какими объектами сейчас работает институт?

— Наш основной заказчик — ОАО «РЖД». Каждый подготовленный для них проект требует особого внимания. Некоторые из них создаются при помощи ВІМ-технологий. Например, у нас сейчас идет большая работа над проектом «Северный обход города Перми» с возведением железнодорожного моста через реку Кама. Это очень сложный технический объект, который будет находиться в непосредственной близости от существующей плотины Камской ГЭС, осложненный примыканием железнодорожных путей.



Еще один проект мы готовим для Екатеринбурга. На территории ЦПКО будет возведен большой экспозиционный центр Детской железной дороги. Центр представляет собой целый комплекс в виде цифры 5, где будут учиться сплошь отличники, как мы их называем — «южики» (юные железнодорожники). Территория центра будет состоять из архитектурной доминанты — стилизованного здания веерного паровозного депо, на площади которого будут размещены 22 единицы локомотивов и специального самоходного подвижного состава.



620027, г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, д. 86
т: (343) 358-41-36, 370-64-47, ф: (343) 359-98-54
uzd@rzd.ru, doverie@rzd.ru, www.rzdp.ru