

Технологии эффективности

Ольга Кантемирова / Детальные исследования на первых этапах создания проекта вкупе с современными технологиями сделают строительный проект максимально выгодным. Это поможет не только получить более предсказуемый результат и уберечь от трудноискоренимых ошибок в будущем, но и даст возможность инвестору контролировать стройку и работу сотрудников на всех этапах. ➔

Об этом рассказали участники семинара «Как повысить рентабельность инвестиционно-строительного проекта на 100 млн рублей за счет BIM и качественной экспертизы». Организаторами мероприятия выступили СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» и The Investor's Guardian (ООО «ТиАйДжи»).

По словам учредителя ООО «ТиАйДжи» Эльдара Урманчеева, для того, чтобы выявить общий знаменатель проблем строительства, компания провела исследования в нескольких регионах мира. По их результатам выяснилось, что ошибки на ранних стадиях, еще на этапе сбора данных и исследований, и принятие инвестиционных решений без глубокой проработки влекут за собой самые большие потери. В качестве примера был приведен проект по строительству квартала панельных жилых домов в Москве. Инвестор не уделил достаточного внимания исследованиям и спустя полтора года оказался банкротом. Причины стали известны по результатам опроса более тысячи человек. Он показал, что 52% тех, кто мог бы купить квартиру в этом районе, не стали бы покупать панельное жилье, и лишь 4% согласились жить в панельном доме.

Информация, включающая в себя и основную финансовую модель проекта, становится основой работы проектировщиков, специалистов по финансовому моделированию и представителей заказчика. Уже

на этой стадии создания проекта стоит использовать информационные модели (BIM). Сопряжение этой информационной инженерной модели с финансовой моделью позволяет застройщику и инвестору легко управлять созданием объекта на всех стадиях – от проверки состоятельности замысла до управления готовым объектом.

«Когда мы выполнили пилотные проекты с таким подходом, то обнаружили существенные позитивные изменения: сокращение сроков проектирования, значительное сбережение ресурсов, высокое

Генподрядчиков со временем заменят BIM-техзаказчики. В ЦГЭ планируют обучать таких специалистов

качество работ и возможность контролировать деятельность всех участников процесса проектирования и строительства. Это полная персонификация ответственности. Невозможно будет «спрятаться за коллектив» или переложить на другого свою ошибку», – сказал Эльдар Урманчеев, добавив, что с использованием такого подхода радикально изменилась роль традиционных участников процесса: «Например, посредническая функция генерального подрядчика утратила смысл. Зато масштаб и количество функций тех-

нического заказчика возросли, так что генподрядчикам стоит задуматься о переквалификации уже сейчас – на это точно есть спрос, который будет расти».

«Сегодня большинство девелоперов и владельцев объектов пользуется услугами генерального подрядчика, так как процесс строительства совершенно непрозрачен и несет в себе массу технологических и финансовых рисков. В таких условиях привлечение к строительству генерального подрядчика является способом перекладывания ответственности

техзаказчики, уверены эксперты. В ЦГЭ работают над тем, чтобы начать обучать таких специалистов, удовлетворяя растущий спрос на переквалификацию.

Поскольку строители всего мира переходят на электронный формат согласования документов и BIM-технологии, ЦГЭ запустил дополнительный сайт, позволяющий участникам рынка получать такие услуги: <http://rossiexpr.ru/>. Он полностью посвящен информации о новых технологичных услугах, предоставляемых СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» (ЦГЭ) в сфере промышленного и гражданского строительства.

«У нас уже есть опыт работы с электронным документооборотом: теоретическая работа перешла в практическую плоскость. Часто у девелоперов возникают вопросы, на которые у нас есть ответы – мы готовы им помочь. На дополнительном сайте сформирован пул наиболее востребованных застройщиками услуг», – сказал директор ЦГЭ Игорь Юдин.

Так, речь идет о консультациях при разработке проектов планировки и межевания территорий. Также специалисты госэкспертизы помогут перевести документацию в электронный вид, оценят состоятельность бизнес-планов создания объектов, проведут экспертизу BIM-моделей, проверку достоверности сметной стоимости. Полный перечень услуг можно найти на указанном сайте.

«Образцовые кварталы – европейский комфорт»

Жителям Петербурга хорошо знакомы его пригороды, в частности, излюбленные места для воскресных прогулок и культурного досуга – Пушкин и Павловск. Сейчас это направление востребовано не только в выходные дни. На землях, расположенных между Петербургским, Пулковским и Волхонским шоссе, возводится жилой квартал «На Царскосельских холмах».

В настоящее время на территории проекта строится около десяти жилых комплексов, объединенных общей концепцией малоэтажного строительства.

Название «Образцовый квартал» хорошо отражает концепцию строительства – масштабное и комплексное освоение территории, где все продумано до мелочей и создано с учетом потребностей будущих жильцов и в соответствии с современными представлениями о комфорте. Такой подход позволяет еще на этапе планирования продумать удобную инфраструктуру строящегося района: предусмотреть транспортную доступность, проложить коммуникации с запасом мощности, построить достаточное количество детских садов и школ, магазинов, спортивных объектов.

«Образцовые кварталы» напоминают предместья европейского города, в котором есть все необходимое для



жизни: продуманная инфраструктура, свежий воздух, бульвары и скверы для прогулок. При этом прекрасная транспортная доступность, близость Петербургского

шоссе и Витебского проспекта позволяют добраться до станций метро «Купчино» и «Московская» за 10-15 минут. В ближайшем будущем здесь будет построена

железнодорожная станция, что позволит еще быстрее добраться до центра города в часы пик.

«Образцовые кварталы» имеют автономное теплоснаб-

жение, источником которого являются установленные на крыше каждого дома газовые котельные, и не зависят от коммуникаций города Пушкина. В квартирах, вместо традиционных батарей отопления, монтируется система «водяной теплый пол». Это позволяет устанавливать в квартире комфортную температуру независимо от времени года и, что немаловажно, экономить на оплате коммунальных услуг до 30%. Несмотря на то, что дома во всех комплексах малоэтажные, они оснащены бесшумными лифтами Schindler.

Благоустройство территорий – отдельное важное направление, которому застройщик уделяет пристальное внимание. Во всех объектах на стадии проектирования предусматриваются удобные проезды для автомобилей и тротуары, общественные зоны отдыха, газоны и зеленые насаждения.

ЖК «Образцовый квартал» состоит из трех четырехэтажных корпусов, которые образуют внутренний двор с парковочной зоной, спортивной и детской площадками и зоной барбекю. В каждой квартире – остекленный балкон или лоджия, во многих – французские балконы, предусматривающие панорамные окна от пола до потолка. ЖК «Образцовый квартал» введен в эксплуатацию в октябре 2016 года.

ЖК «Образцовый квартал 2» рассчитан на 320 квартир и состоит из четырех четырехэтажных домов с мансардами. В квартирах предусмотрены просторные кухни, которые возможно объединить с гостиной. Двор станет безопасным, а просторная парковка расположится с внешней стороны жилого комплекса. Во дворе строится детский сад с бассейном.

ЖК «Образцовый квартал 3» будет насчитывать 168 квартир и состоять из трех четырехэтажных домов. Высота потолков – 3 м. В домах №1 и №2 квартиры будут с эркерами, позволяющими создать уютную зону столовой, а в доме №3 – с остекленными просторными балконами. Квартиры на последних этажах будут особенно привлекательны тем, что в них уже предусмотрены места для каминов.

Независимо от того, какой из «Образцовых кварталов» будет выбран для жизни, она определена будет наполнена уютом и современным европейским комфортом.

Для всех покупателей, предъявивших наш флаер «Весенние цены», в течение апреля 2017 года действуют специальные предложения.

**719-19-19
www.devcent.ru**