



**интервью** Подготовил Андрей НЕКРАСОВ nekrasov@np-inform.ru

## Иван НОСОВ:

# «Сегодня каждый сэкономленный рубль полезен и актуален»

В 2018 году Группа ЦДС выведет на рынок шесть проектов площадью свыше 800 000 кв.м. Комплексы проектируют с учетом новой концепции и с помощью новых технологий.

Об изменившихся подходах компании к строительству жилья рассказывает директор департамента маркетинга Группы ЦДС Иван Носов.

### – Какие проекты стартуют в 2018-м?

– Первым проектом, соответствующим новой концепции, станет комплекс в Мурино. На участке в 22,2 га, расположенном в 20 минутах (пешком) от станции метро «Девяткино», будет возведено около 470 000 кв.м жилья, школа и детский сад. Цены на

Из этого и складываются объемно-планировочные решения, квартирография. Каждая планировка имеет свое назначение согласно запросу будущих жильцов. Учитываются разные возможности покупателей. Мы предлагаем квартиры с разным бюджетом покупки. Так, многодетная семья может

расла. В части конструктива особых прорывов нет. Но много новинок в сопутствующих отраслях. В нашей компании проводится конкурс инноваций: сотрудники могут выносить свои предложения на обсуждение коллег и внедрять их при согласовании. Так, Александр Полянский предложил устройство, которое существенно упрощает работу геодезистов. Его изобретением заинтересовались в «Сколково», а также в других странах — от Ближнего Востока до Евросоюза.

### – Расскажите подробнее, как know-how поможет застройщику?

– Прикладная геодезия используется на всех этапах строительства — от разметки участка и свайного поля до контроля геометрии готовых конструкций. При строительстве частного дома можно использовать и рулетку с уровнем, в крупных строительных комплексах все гораздо сложнее. Современный геодезист работает с измерительным прибором — тахеометром, изначально «заточенном» под общие геодезические задачи: определять углы и координаты точек. Он недостаточно эффективен при проверке соответствия строительных конструкций проекту и разметке их положения на местности в необходимом объеме. Специалист вынужден работать с координатами и названиями множества точек, которые нужно привязать к конкретному чертежу, выполнить в уме или на бумаге массу лишних расчетов (и все это на ветру или под дождем). Александр Полянский предложил этот процесс усовершенствовать. Вместе с ним новый прибор разработало конструкторское бюро «Ренова». Специалисты фактически «упаковали» многолетний опыт геодезистов в электрон-

### – Это дает реальную выгоду?

– Несомненно, но оценить ее в деньгах сложно. Геодезист работает гораздо быстрее, а значит, и стройка идет быстрее: нет простоев в ожидании отчета.

Значительно снижается вероятность ошибки, цена которой в строительстве очень велика. Исключаются и попытки сокрытия ошибки: прибор может сразу же передать полученные данные в офис проектировщика или заказчика.

Изобретение Александра позволяет даже из старого тахеометра сделать современный, с расширенным и удобным функционалом, которого нет ни у одного производителя. Безусловно, хороший специалист быстро и без ошибок разметит небольшое свайное поле, используя обычный тахеометр. Но когда требуются большие объемы и сложные работы, использование новинки в разы увеличит эффективность труда геодезиста.

### – А что предлагают западные производители?

– Современные тахеометры очень дорогие. Выпущенные десять лет назад стоят 150 000–200 000 рублей, новые, отличающиеся интерфейсом и набором дополнительных функций, — от 500 000 рублей до нескольких миллионов. Но при этом точность у старых и новых приборов практически одинаковая. Каждый производитель, каждая модель обладает своим интерфейсом, адаптироваться под каждый тяжело. Поэтому часто специалисты отключают новые графические интерфейсы и работают с привычными текстовыми.

Контроллер совместим с большинством тахеометров разных производителей, и поскольку интерфейс останется прежним, геодезист легко переходит с одного тахеометра на другой, не затрачивая времени на освоение.



Новый проект ЦДС в Мурино.

квартиры останутся доступными. Это будет жилье массового спроса, с применением новых качественных подходов в строительстве.

Другие новые проекты компании будут расположены в Петербурге, и связаны они с редевелопментом. Например, комплекс площадью 78 000 кв.м у Полустровского парка, на Пискаревском пр., 25, на территории бывшего завода «Кулон». В Невском районе осваиваем площадку 82 000 кв.м на ул. Невзоровой, 9 — это бывший Электромеханический завод.

На территории завода «Ильич» на Белоостровской улице — интересный и масштабный проект комфорт-класса жилой площадью более 240 000 кв.м. Концепция застройки современными жилыми зданиями, с сохранением памятников архитектуры была разработана специалистами нашей проектной мастерской.

В компании происходит плановая диверсификация земельного банка — теперь наши проекты есть и в Ленобласти, и в Петербурге: в спальных и центральных районах. Нам интересны проекты разного класса: масс-маркет, комфорт или бизнес. Мы коммерческая структура и хотим, чтобы вложенные средства давали максимальную отдачу.

### – В чем особенности вашего нового подхода в разработке концепций жилых комплексов?

– Конкуренция велика, покупатель имеет возможность выбирать, и это касается жилья любой ценовой категории. Цена уже не является основным критерием, стимулирующим покупку. Предпочтения отдадут проектам, имеющим качественные характеристики. Мы готовы доказывать, что покупать стоит у нас. Каждый проект проходит несколько стадий проработки. Первичную концепцию готовим исходя из характеристик участка. Считаем экономику, оцениваем востребованность локации, «рисую» портрет потенциального покупателя.

комфортно разместиться как в компактной, так и в просторной трехкомнатной квартире с дополнительными опциями, при этом оба варианта доступны по цене.

В новых проектах будет большое количество квартир «под ключ». Даже если покупатель не выберет отделку, мы познакомим его с разработанным дизайн-макетом, на основе которого запроектированы инженерные коммуникации, учитывающие наиболее эффективное расположение мебели и предметов быта в квартире.

Параллельно думаем о том, как будет жить весь дом: как защитить контур, используя различные системы безопасности, как организовать потоки передвижения и развести конфликтные, как зонировать дворы для отдыха разных целевых групп. Входные группы коммерческих помещений, запланированных на первых этажах, обращены на внешний контур. Чтобы соблюсти единый архитектурный стиль, разработана концепция вывесок и витринного остекления. Мы рассчитываем, что комфортная среда проживания станет важным фактором успешности проектов.

### – Что еще в планах на 2018 год?

– В 2017-м мы ввели почти 600 000 кв.м, примерно столько же сдадим в этом. Завершили переход на BIM-проектирование, будем углублять электронный документооборот между подразделениями и партнерами. Завершим автоматизацию бизнес-процессов, что позволит в реальном времени отслеживать объемы выполненных работ, следить за сроками и экономикой проектов, быстро вносить корректировки при появлении новых материалов или технологий. Посвятим год внутренней себестоимости и экономике, поскольку сегодня каждый сэкономленный рубль полезен и актуален.

### – Что из новинок уже применяете?

– Строительство — консервативная от-



Александр Полянский за работой.

ное устройство, состоящее из контроллера и смартфона, подключающегося к тахеометру. Получился прибор с очень удобным интерфейсом: фактически все сведено к одной кнопке «измерить». На стройплощадке устройство позволяет проверять отклонения от предварительно закачанного плана, сделанного с помощью BIM-технологии, и показать их прямо на чертеже.

### – Этот прибор выпускают серийно или он, как это часто бывает, застрял на стадии опытного образца?

– Насколько я знаю, приборы выпускаются серийно, их покупают строительные организации и геодезические компании. Десять контроллеров проходили тестирование на площадках ЦДС и сейчас на них работают.