

# Александр Орт:

## Мы стоим на пороге использования технологий информационного моделирования

О том, как меняется в кризис институт экспертизы, какие задачи приходится и предстоит решать, рассуждает президент Группы компаний «ННЭ», Заслуженный строитель России Александр Иванович Орт.

### Как меняется роль экспертизы последние год-полтора (период пандемии, кризис)?

Повысилась ценность открытости. На нынешнем этапе развития института негосударственной экспертизы формируются объективные критерии выбора экспертной организации. Участники рынка заинтересованы прежде всего в представлении достоверной информации об экспертной компании. По настоящему сильный игрок не скрывает своих намерений, действует открыто и не упускает возможности представить на суд профессионального сообщества сведения о себе и своей работе.

Компания «Негосударственный надзор и экспертиза», созданная 9 лет назад, с первых дней работы ставила целью: изменить подход во взаимоотношениях с партнёрами, заменить административно-контрольный метод на партнёрский. Мы первыми предлагали нашим заказчикам экспертное сопровождение на стадии проектирования. Такая предварительная экспертная оценка позволяла заказчикам строительства и проектирования быть уверенными, что большая часть принципиальных проектных решений нами уже согласована. Это помогает избежать ненужных потерь и затрат и будет гарантировать сокращение сроков самой экспертизы.

Последние полтора года были для экспертного сообщества весьма непростыми. Казалось бы, всё налажено, выстроено, дальнейшие действия понятны. Но внешние факторы внесли коррективы. Мы максимально сократили расходы, оптимизировали затраты, избавились от излишков арендованных площадей. К сожалению, не обошлось и без сокращения персонала. Изменили технологию работ, расширили перечень оказываемых услуг, подключили направления, которые ранее считали непрофильными. Сейчас мы охватываем весь спектр подготовительных, согласовательных, строительных, а иногда и эксплуатационных услуг. То есть в сфере экспертизы мы стали компанией полного цикла.

### Похоже, происходит смещение от функции контролёра (проверка соответствия проекта нормам и требованиям) к роли консультанта (а лучше бы вам сделать так...). Это требование рынка или ваша инициатива?

Это стратегия развития отрасли. О таком подходе говорит, в частности, начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов. Но если для государственных экспертов это новый подход (до недавнего времени им вообще было запрещено общаться с представителями заказчика), то для негосударственных учреждений клиентоориентированность – норма. «Сейчас от экспертизы требуют не просто сообщить, правильно или неправильно составлен проект, а научить, как сделать правильно», – говорит господин Манылов. Главгосэкспертиза получает возможность привлечь внештатных экспертов из других регионов. Предлагаемые нововведения окончательно стирают грань между государственными и негосударственными экспертными организациями. На мой взгляд, правильный следующий шаг – оставить за Главгосэкспертизой памятники, особо опасные объекты и финансируемые из бюджетов проекты стоимостью более 100 млн рублей. А все остальное можно передать экспертам, неважно – из государственной или частной, но с едиными правилами для всех.

### В чём заключается роль компаний, входящих в группу?

Группа создана семь лет назад, на базе «ННЭ». Мы хотели не только экспертировать, но и осуществлять надзор. «Бюро экспертиз» и «ННЭ» – экспертное направление и согласовательные моменты.

Потом подключилась фирма «Альтиус». Она ведёт надзор за строительством на объектах, выполняет обследования... С участием компании строился и был введён в эксплуатацию роддом в Сестрорецке – большой и сложный объект, один из ведущих частных родильных домов. Компания сопровождала от начала и до ввода объект на Таллиннской, 11 – представительский китайский центр с гостиницей.

У компаний «Терминатор» и «Террикон» основное направление – подготовка территорий, снос, инженерная подготовка. Ещё до вхождения в группу «Террикон» готовил площадку для «Балтийской жемчужины», занимался сносом зданий в квартале на Невском проспекте, где теперь располагается «Невский палас». Компания «Террикон» действовала непосредственно в строительстве объектов. В частности, она возводила поликлинику для 40-й больницы по заказу Комитета по строительству, детский сад в Славянке, сейчас фирма занята прокладкой инженерных сетей на Глухарской улице. Наша цель – охватить весь цикл строительных проблем, начиная от согласований. Специалисты «Терминатора» и «Террикона» проходят согласительные процедуры; в «Терриконе» есть и проектная группа... От моменты получения плана мы готовим проектную документацию, проводим экспертизу, сопровождаем получение РС. И не бросаем свои проекты, сопровождаем весь процесс строительства. Сейчас это подтверждено ГрадКодексом – экспертное сопровождение проектов, вплоть до ввода в эксплуатацию.

### Эти фирмы остаются самостоятельными юрлицами?

Они по всем параметрам самостоятельные. Внутри группы действует соглашение о сотрудничестве. Специалисты этих компаний участвуют в экспертизе в рамках своих компетенций. Мы, при необходимости, сопровождаем проекты участников группы.

### Какие крупные проекты сейчас у вас в работе?

У «ННЭ» – новые кварталы от «Строительного треста» в поселке Новоселье, большой проект с «Мегалитом» – микрорайон «Приморский квартал». Возобновили сотрудничество с «СПб Реновация» в Новом Колпино, продолжаем работу с компаниями ЮИТ и «Главстрой». Научный центр «Элкус», крытая ледовая арена, завод по производству полиэфирного штапельного волокна в городе Шахты Ростовской области.

2020 год прошёл с некоторым провалом, сейчас ситуация улучшается. В 2018 году в Петербурге было выдано разрешений на строительство на 5 млн кв.м жилья, в 2019-м – всего 0,3 млн, в 2020-м тоже – 0,3 млн кв.м, а в первом по-

лугодии 2021-го – уже на 0,5 млн кв.м. Отрасль оживает, и запас, созданный в 2018 году, под переход на эскроу, понемногу заканчивается. Сейчас он практически исчерпан, начинается подготовка новых проектов.

Мы традиционно беседуем с заказчиками в начале года. В этом году почти все сказали: пока ничего нет, а вот в октябре-ноябре могут появиться новые проекты.

### Декларируя переход к полному циклу услуг, вы начинаете конкурировать с консалтинговыми группами (такими, как Knight Frank, Colliers и др.), которые занимаются разработкой концепций... Где грань между экспертизой и маркетингом?

Мы не от простой жизни ищем новые направления. И, возможно, действительно включаемся в новые ниши. Этим же путем движется и государственная экспертиза.

### Экспертиза указывает, сколько и чего можно построить. А маркетинг – сколько из построенного можно продать, и почему.

Это связанные процессы. К нам, например, обращался банк. Они приобрели площадку в центре и три года решали, что с ней можно делать. Маркетологи нарисовали ЖК, 14 000 кв.м. Банкиры пришли к нам; мы объяснили: можно построить 9000 кв.м максимум, и то с заглубленной стоянкой, иначе не выполняются нормативы. И они отказались от проекта, продали этот участок.

Так что мы можем быть полезны и банкам, особенно тем, которые кредитуют проекты. Им нужна независимая оценка параметров проекта, чтобы взвесить риски.

### Какие ещё изменения ожидаются в экспертизе, какие новые области придется осваивать?

Мы стоим на пороге использования технологий информационного моделирования. Это отзвуки глобальной цифровизации, внедрения в проектирование BIM-технологий и так далее. Первый этап. Пока ещё много нерешенных проблем. В том числе – с достоверностью исходных данных. Чаще всего на семинарах показывают мультики – красивые, в 3D. Но главное на первом этапе – создать достоверную базу материалов, конструкций и оборудования. Сначала – выпускаемых в России, потом – в ближнем зарубежье и так далее. Тогда, проектируя в BIM, можно будет сказать: вот изделие номер такой-то, марка такая, производят в Челябинске. Или: насос с такими-то параметрами, выпускают в Германии. Пока ещё этого не сделано.

Кроме того, у нас практически ежемесячно меняется законодательство. Я уже говорил и писал не раз: пора ввести мораторий на нормотворчество. Даже эксперты с трудом ориентируются, какой закон применим в данном случае. Как горько шутят сами строители, сегодня наш ГрадКодекс, Конституция градостроительства, превратился в главный административный барьер для отрасли. В нём дополнений, исключений и ссылок – в три раза больше, чем основного текста. Открываешь статью, и начинаешь её изучать: исключение от 2007 года, дополнение от 2011-го и так далее... К концу забываешь, зачем открыл. Надо сделать сводный текст, понятный, прозрачный и актуальный, так сказать «обнулить» на какую-то дату. И хотя бы несколько лет его не трогать.

Наша цель – строить дома, строго в рамках закона, и мы подходим к этому с позиций здравого смысла.

### «НП» ДОСЬЕ

- Александр Иванович Орт родился 4 июля 1948 года на Украине
- Окончил Северо-Западный политехнический институт
- Работал на механическом заводе Главленинградстроя, затем в тресте «Ленгазтеплострой»
- С 1980-го по 1987 год – главный инженер, а затем и руководитель УНР-303 треста «Спецстрой Главленинградинжстрой»
- В 1987 году назначен начальником УКС Ленгорисполкома
- В ноябре 1996-го стал заместителем председателя городского Комитета по строительству
- В январе 2002 года переведён на работу в КГА начальником Управления ГАСН
- С ноября 2004-го – начальник Службы госстройнадзора и экспертизы СПб
- 1 июня 2012 года ушёл в отставку.
- С июля 2012 года – генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза»
- В 2015 году создал Группу компаний «ННЭ» и был избран её президентом
- Заслуженный строитель России
- Почётный академик РАН
- Член-корреспондент международной академии инвестиций и экономики строительства
- Международный эксперт-строитель
- Кавалер Ордена Почёта
- Награждён почётным знаком «Строитель Санкт-Петербурга»
- Орденом «За заслуги в строительстве»
- Ветеран труда

“  
В настоящее время стратегической вехой развития экспертизы стало движение от узкого нормоконтроля к экспертному сопровождению и экспертному консалтингу

Игорь МАНЫЛОВ  
начальник  
Главгосэкспертизы России