

бизнес-интервью

Сергей Ефремов: «Реновация жилья сродни хирургическим операциям»

Юлия Борисова. Вопрос реновации жилых и промышленных зон в черте Петербурга остается одним из самых обсуждаемых среди широкой общественности. Сергей Ефремов, коммерческий директор ГК «Размах», говорит о проблемах реновации с позиции подрядчика целого комплекса специальных работ, без которых возрождение районов ветхого жилья и промышленных застроек практически невозможно.

– Насколько оправдана, на ваш взгляд, городская программа реновации жилья первых массовых серий?

– Если мы сейчас говорим о так называемых хрущевках, то мне кажется, что эти дома городу не нужны. Они не представляют никакой архитектурной ценности. Более того, все строения этой серии изношены как внутри, так и снаружи. Срок службы бетонных панелей, утеплителей и инженерных коммуникаций давно истек. Конечно, есть смысл проводить масштабную реновацию этих районов, переселяя его жителей в современные дома с улучшенными условиями проживания и находящиеся вблизи от снесенных хрущевек. Если инвесторы готовы создать такие условия жителям этих районов и если их проекты реновации экономически обоснованы, то почему нет? В свое время, в 2010 году, мы сделали пробный снос дома для компании «СПб Реновация» на Турбинной улице – как раз в рамках проекта реновации хрущевек. Но с первыми общественными слушаниями по расселению жилых кварталов активность инвесторов сменилась затишьем. Надолго ли – покажет время. Подобные проекты, конечно, очень интересны нам и своим масштабом, и продолжительностью по времени.

– Какую роль ГК «Размах» играет в проекте реновации территории бывших промышленных зон, на месте которых планируется строительство жилых районов?

– Сейчас мы плотно заняты на таких объектах, как мясоперерабатывающий комбинат имени Кирова (известный как «Самсон»), высвобождаемая часть территории завода «Электросила», бывший завод «Петмол». В Москве готовим территорию в 35 гектаров для строительства нового жилого квартала на месте бывшего Кусковского химического завода. В ближайших планах – заключение целого ряда новых контрактов, подробнее о которых мы обязательно расскажем чуть позже.

– Ваша компания в основном займется сносом зданий?

– Снос зданий, то есть наземная часть работ, – это далеко не все. После демонтажа ветхих сооружений следует рекультивация территории – вывод зараженной почвы с полным замещением на новую, пригодную для целей эксплуатации строящегося объекта.

– Ваша компания сама проводит экспертизу почвы участка?

– Разумеется. Так удобнее и заказчику, и нам. Тут надо пояснить, что существует серьезный разрыв и недопонимание между заказчиком и некоторыми исследовательскими проектными институтами, предлага-

ющими бездумные варианты по рекультивации вроде «а давайте мы выберем 5 метров грунта и вывезем его с объекта». После таких предложений смета заказчика взлетает до небес, как правило, превышая цену строительства самого объекта. Согласно санитарно-эпидемиологическому законодательству нужно обязательно оценивать степень загрязнения почв на глубине до 2 метров. Если на участках ранее находились мазутохранилища или мазутоприемники, к примеру, то тут все понятно – почва вокруг них заражена и должна подвергнуться обязательной рекультивации. Но если есть здание, которое эксплуатировалось в более безопасном экологическом режиме, то степень загрязнения в этом случае поднимать минимально и рекультивацию данного участка проводить не нужно. На многих объектах загрязнение территории неравномерно. Поэтому наша компания может подготовить проект подготовительных работ, а дальше ориентироваться уже на месте, исходя из реальных условий объекта. Если участок крупный, то его обследуют методом конверта – это пять проб на сетке участка с четырьмя точками по углам и одной в центре (на гектар). Соответственно, послойно выкапывается грунт, берутся пробы. Затем на месте с помощью передвижной лаборатории проводятся исследования отобранных проб, и становится ясно, какие именно участки территории должны быть рекультивированы.

– Какие трудности могут возникнуть в дальнейшей работе?

– Нужно понимать конечную цель. Любой демонтируемый объект состоит из надземной и подземной частей, которые подлежат разборке в зависимости от задач, которые ставит заказчик в разрезе нового строительства на участке.

Если мы не знаем, что будет построено на данной территории, то мы поступаем таким образом: сносим надземную часть и вынимаем фундамент. Иногда инвестор, не определившись с проектом, просит засыпать образовавшиеся полости до линии дневной поверхности. Но если мы понимаем, что там

будет новое строительство, для которого, соответственно, потребуется устройство котлованов, мы предлагаем не засыпать сложившийся рельеф участка после сноса. В случае если заказчик уже имеет проект нового строительства, мы готовим территорию так, чтобы в максимально сжатые сроки на ней было возможно начать работы нулевого цикла. Чем раньше обратится к нам заказчик и чем детальнее его проект, тем лучше для него будут оптимизированы все работы по подготовке площадки для последующего развития.

Надо признать, что проводить работы с отдельными подрядчиками сначала по сносу старых сооружений, потом по рекультивации почвы и далее по подготовке стройплощадки инвестору невыгодно. Да, у нас громадный опыт в самих демонтажных работах. Мы можем снести объект любого уровня сложности. Но зачем заказчику работать с несколькими компаниями, если у нас на объекте уже стоит спецтехника, способная выполнить весь объем работ?

– В чем же преимущество заказчика при выборе одного подрядчика на такое количество работ?

– Если вся необходимая техника уже на объекте, то в нашу цену не входит ее повторная транспортировка и монтаж на стройплощадке. В большинстве наших крупных проектов мы с 90-процентной вероятностью заходим уже и на работы нулевого цикла. Был у нас подобный проект в Мытищах, где велись работы на территории бывшей военной части. Соответственно, сначала были полностью снесены дома, а потом проводились земляные работы.

– Какие еще способы оптимизации затрат вы предлагаете заказчику?

– Сегодня самый востребованный способ – переработка вторичного сырья после сноса

зданий. Бой кирпича идет на отсыпку дорог. Бетон мы перерабатываем в собственных дробильных комплексах и получаем из него щебень. Все эти вторичные сыпучие материалы реализуем нашим контрагентам на стройплощадки. Чем интересен вторичный бетонный щебень и чем он отличается от нового гранитного щебня? Если бетонный щебень раскатать катком, то по своим свойствам он способен после осадков (дождя, снега, слякоти) сцепляться и удерживать свой слой в почве. Гранитный же щебень после осадков уходит внутрь, и с новым сезоном его надо завозить и сыпать заново. К тому же бетонный щебень гораздо дешевле гранитного. Ну и заказчик получает еще одну статью в экономии расходов, так как ему уже не надо платить за доставку нерудных материалов на объект. Так что все это легко просчитывается тем инвестором, который готов мыслить и работать на перспективу.

– Какие материалы могут быть использованы после демонтажа аварийных зданий старого фонда?

– После сноса ветхих домов в центре остается много уникального старого кирпича и деревянных балок. Такие объекты приходится иногда разбирать вручную, буквально поштучно извлекая старинные кирпичи с клеймом производителя на тыльной стороне. Такие «артефакты» с наших объектов пользуются все большей популярностью у дизайнеров интерьеров, работающих в лофт-стиле. Также мы поставляем уникальные находки в Музей кирпича. Между прочим, недавно наша компания заключила договор с баварской скрипичной фабрикой на поставку еловой древесины, входящей в состав перекрытий ветхих демонтируемых зданий. Столетняя выдержанная древесина ели и сосны высоко ценится немецкими мастерами при изготовлении скрипок ручной работы. Конечно, иногда такая работа с вторичным сырьем и отходами притормаживает работу по демонтажу объекта, но мы стараемся сберечь все самое ценное от старого здания, таким образом отдавая определенную дань истории сносимого объекта... В процессе демонтажа старых промышленных зданий остается много металла: балки, рамы, перекрытия. Такой продукт тоже тщательно сортируется, с тем чтобы в дальнейшем специально созданный нами отдел реализации вторичных материалов продавал этот металлический лом.

– Как вам удается конкурировать с демпингующими маленькими компаниями?

– Заказчику необходимо знать, что удешевление работ

на объекте в результате конкурентной борьбы и демпинга – это большие риски. Просто назвать более низкую цену, чтобы сломать «за дешево», может любая кучка недостаточно квалифицированных гастарбайтеров. Оградить заказчика от всех рисков при строительстве объектов в рамках реновации территории может только крупная компания с лидерскими позициями на этом рынке и предоставляющая целый комплекс услуг. Вообще на рынке сноса и демонтажа до сих пор наблюдается ситуация, когда компании пытаются отличаться от конкурентов, условно говоря, длиной стрелы экскаватора или количеством единиц строительной техники. Мы одни из первых, кто выводит на рынок понятие интеллектуальных услуг и полного консалтинга в области демонтажа зданий и реновации территорий. Если с промышленными зонами все более-менее ясно, то в историческом центре, да и в любом другом месте плотной застройки с соседствующими памятниками или жилыми районами все подготовительные к строительству работы могут приравниваться по тонкости и точности к хирургическим операциям. К этому еще добавляется огромный массив проектной, разрешительной и прочей документации, без которой работа на таких объектах просто немыслима, поскольку есть экологический аудит, обследование и мониторинг 30-метровой зоны и прочее. Поэтому работа на подобных объектах – это в первую очередь ответственность перед городом, которую могут нести только высококвалифицированные компании.

– Какого рода проекты в историческом центре востребованы прежде всего?

– Думаю, проекты приспособления зданий под подземные паркинги. Центр города давно перегружен транспортом, парковаться автомобилистам негде. Современные технологии подземного строительства позволяют вести работы без ущерба для надземных объектов исторических памятников. Нашей компании очень интересны подобные проекты, но если говорить об историческом центре города в целом, то мы достигли того уровня, когда можем себе позволить отказаться от работы на объекте, если видим, что скандальный шлейф общественного резонанса при строительстве будет неизбежен. Мы считаем, что градозащитные организации – это абсолютно необходимая сила. Не будет градозащитников – не будет и нашего города. Поэтому к выбору проектов стараемся подходить максимально требовательно, взвешенно и прогнозировать далеко вперед развитие ситуации вокруг жизни каждого проекта.

