



ВАСИЛИЙ СЕРЫЙ: «С ПРИХОДОМ НОВОГО МИНИСТРА СИТУАЦИЯ КАРДИНАЛЬНО ИЗМЕНИЛАСЬ»

Integrika Engeeniring занимается сопровождением инвестиционно-строительных проектов на всех этапах их реализации, а также решает возникающие технические и юридические вопросы. Основным преимуществом компании является использование на этапах проектирования и строительства передовых IT и BIM-технологий. «Поэтому мы с гордостью можем называть себя ЦИФРОВЫМ Техническим Заказчиком», – говорит генеральный директор Василий Серый. С ним беседует наш корреспондент.

– **Василий Васильевич, расскажите, пожалуйста, как вы пришли в строительную отрасль?**

– До своего приезда в Москву в 2004 году я работал заместителем руководителя строительного треста в Брянской области. Таким образом, все, что связано с землёй, с работой по строительству зданий и сооружений, все, что касается исполнительной документации, что касается планирования строительно-монтажных работ, все это было мне хорошо известно. Приехав в Москву, я устроился в компанию «ДОНСТРОЙ», где прошел путь от ведущего инженера до руководителя объектов.

Я закончил Московский государственный строительный университет по специальности «мастер бизнес-администрирования» в строительстве, а перед этим – государственную академию специалистов инвестиционных сфер. И это мне дало углубленные, структурируемые знания, которые позволяли дальше продолжать работу в службе заказчика-застройщика или в службе технического заказчика.

Я был руководителем девелоперских департаментов в таких крупнейших российских компаниях, как Корпорация «Баркли», Level Group, «Лидер-Инвест». Работал в ГУП «Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного назначения г. Москвы», заместителем генерального директора, первым заместителем генерального директора по подготовке к строительству.

Казалось бы, моя карьера складывалась вполне удачно, однако пандемия подтолкнула меня к той мысли, что необходимо создать свою команду и наконец-таки реализовать те идеи, которые мне хотелось претворить в жизнь, когда я работал по найму.

– **В связи с чем возникла у вас такая мысль?**

– Меня очень интересовали BIM-технологии, BIM-моделирование, цифровое информационное моделирование, все, что называется технологии информационного моделирования (ТИМ), используемые как на стадии проектирования, так и по управлению проектами. В компаниях, где я работал, у меня руки не доходили до этого, потому что всегда надо было решать задачи, связанные с оперативным управлением, и о реализации новых прогрессивных технических средств в управлении проектами некогда было думать.

Два года назад, в августе 2020 года, я принял решение создать компанию. Чем заниматься вопрос не стоял, потому что я в принципе занимаюсь тем, чем я и занимался. Наша компания Integrika Engeeniring выполняет функции технического заказчика, генпроектировщика. В функции технического заказчика входят также услуги строительного контроля.

Команду набрал очень быстро, потому что у меня команда на 60% со-

стоит из тех людей, с которыми я уже работал. В нашей команде представлен весь возрастной спектр специалистов – и люди, которым уже за 60, и молодые ребята, которые пришли к нам сразу после окончания университета. Чем хороша молодежь, пришедшая к нам со студенческой скамьи? Это тот пластилин, из которого можно вылепить квалифицированных опытных специалистов. И мы охотно набираем таких ребят.

На сегодняшний день у нас работает 27 человек. Мы планируем расширить компанию до 120–160 человек, но здесь есть проблема, а именно проблема финансирования. Вроде бы в нашей стране безработица, надо людей устраивать на работу, развивать строительство, тем более что строительство – это локомотив развития экономики. Для этого надо, чтобы компания увеличивалась и расширялась. Но каждый новый сотрудник обходится в среднем 300 000 рублей, надо купить технику, программу, лицензии, надо обеспечить его рабочим местом. Даже если взять 100 человек, это 30 млн рублей, без кредитов такую финансовую нагрузку нам не потянуть. Банки же, к сожалению, на эти цели кредиты не выделяют.

Однако вернёмся к основным направлениям деятельности нашей компании. Integrika Engeeniring входит в холдинг, в составе которого несколько компаний. Так, например, мы тесно работаем с компанией «Конкуратор», которая активно продвигает BIM-технологии. Мы работаем с Академией BIM, компанией ACKON/Renga и договорились, чтобы обучать там наших сотрудников. Мы хотим использовать BIM-технологии не только при разработке проектной документации, но и при планировании организации мониторинга всего процесса реализации инвестиционно-строительного процесса.

Напомню, что сама идея цифровизации в строительной отрасли существует уже как пять лет. В 2018 году было дано поручение Президента РФ Владимира Путина Правительству РФ о том, чтобы иметь цифровую информационную модель на всём этапе жизненного цикла объекта капитального строительства. В декабре 2020 года издан Приказ Минстроя России «Об утверждении ведомственной программы цифровой трансформации Министерства строительства и ЖКХ», а в декабре 2021 года М. Мишустин утверждены стратегические направления в области цифровой трансформации строительной отрасли РФ до 2030 года. В качестве модератора я вёл сессию «Цифровизация» в рамках Международного форума «Строительство и транспорт», состоявшегося в Уфе в сентябре этого года. Все это очень хорошо, дело сдвинулось с «мертвой точки».

– **Можно сказать, вы попали в струю...**

– Для того, чтобы попасть в струю, вопросами автоматизации бизнес-процессов технического заказчика я начал заниматься ещё в 2011 году. Мы прописали все бизнес-процессы, а до автоматизации руки не доходили. Сейчас мы это всё осваиваем, можно сказать, уже освоили. На все информационные модели, и те, которые нам предоставляет проектировщик, и те, которые мы сами разрабатываем, на базе этих данных, в автоматическом режиме, за счет



компьютерной программы, выстраиваем графики – как по срокам, так и по ресурсам, а также считаем и формируем сметную стоимость. Под каждый проект развернут информационный портал, что позволяет всем участникам проекта работать в едином пространстве.

– **А какие масштабные проекты Integrika Engeeniring реализует сегодня?**

– Из знаковых проектов – Китайский деловой центр в Москве и Парк Хуамин, это самый большой традиционный китайский парк в Европе, который является подарком от китайской стороны москвичам. С китайцами у нас сложились очень хорошие отношения. На этих проектах мы работаем, выполняя функцию технического заказчика.

Как технический заказчик участвуем при модернизации целлюлозного завода Питкяранты в Карелии. Это самый старый завод, который был открыт ещё до революции. Участвуем в строительстве сетевязального завода в Солнечногорске. Это проекты, которые мы сейчас ведём.

В качестве генерального проектировщика и технического заказчика мы работаем на двух проектах по реновации, тесно сотрудничаем с турецкими компаниями. За два года участвовали в реализации 13 проектов при общей стоимости строительства более 13 млрд рублей.

Эксперты оценивают ежегодный объем российского рынка технического заказчика около 300 млрд рублей, поэтому я ставлю задачу, чтобы наша ежегодная выручка от реализации проектов составляла не менее 1 млрд рублей. И это только в качестве технического заказчика!

– **Но ваша компания выступает и в качестве генерального проектировщика. А это отдельное направление. И здесь наверняка также очень большие перспективы.**

– Совершенно верно. В нашей деятельности в качестве генерального проектировщика мы также активно используем BIM-технологии. Используем информационное моделирование при разработке проектной рабочей документации. Это позволяет нам уменьшать сроки, снижать стоимость.

Что дает цифровизация в строительной отрасли? Какую главную задачу она решает? Прежде всего надо сказать, что сама технология информационного моделирования за человека не работает. Это просто инструмент. Например, я пишу текст ручкой или пишу текст на компьютере. На компьютере набрать текст получается намного быстрее, но содержание текста всецело зависит от того, что у меня в голове. Компьютер за меня ничего не сделает. Точно так же все это работает и в проектировании. И сегодня мы работаем в тех программных комплексах, которые позволяют использовать информационное моделирование, 3D-моделирование. Что это дает при проектировании? Это сокращает сроки. И, прежде всего, за счёт возможности разным специалистам – инженерам, конструкторам, архитекторам – работать на одном поле. И вопрос стыковки решается сразу же, в процессе проектирования. Ведь как было раньше? Инженеры разработали свой раздел, конструкторы – свой, архитекторы – свой, и уже потом начинают все это согласовывать и стыковать, появляются

какие-то коллизии, коллизии начинают исправляться, и этот процесс растягивается во времени. Благодаря же использованию BIM-технологий на одном поле сразу видны все коллизии, и это позволяет существенно сокращать сроки и стоимость строительства. Да, BIM-технологии позволяют за счет сокращения сроков, накладных расходов снижать стоимость строительства.

По оценке Минстроя России, применение BIM-технологий до 4 раз уменьшает погрешность бюджета при планировании, от 20 до 30% сокращает время на проектирование, до 30% снижает затраты на строительство и эксплуатацию, от 20 до 50% уменьшает сроки строительства, до 40% сокращает вероятность ошибок в проектной документации, на 50% сокращает время на координацию и согласование проекта. И главное – снизить затраты на строительство до 25%.

Очень важно, что необходимость цифровизации понимается на уровне правительства.

Сыграло свою роль и назначение нового министра И.Э. Файзуллина. С приходом Ирека Энваровича ситуация изменилась в лучшую сторону, и особенно меня радует, что вопросы цифровизации строительной отрасли сейчас реально решаются. Предприняты практические шаги, которые, я думаю, уже в ближайший год-два принесут ощутимый результат, приведут к качественному рывку. И все это, безусловно, отражается на деятельности нашей компании, так как если раньше мы говорили заказчикам: мы обладаем BIM-технологиями, за их счет можем существенно снизить стоимость вашего строительства. Однако 99% заказчиков не обращали на наши слова никакого внимания, утверждая, что они обойдутся и без BIM-технологий. По мнению многих, BIM-технологии только удорожают строительство. Мы говорили, что в конечном результате вы выиграете, сроки строительства сократятся, у вас будет меньше ошибок в проектной документации, в рабочей документации будет меньше расхождений, у вас будет всё прозрачно, у вас всегда будет полная информация, и всю отчетность вы будете получать в режиме online. Но, увы, на все наши слова не обращали никакого внимания. Сейчас же, с приходом нового министра, ситуация кардинально изменилась. С 1 января 2022 года введено обязательное использование технологии информационного моделирования на объектах госзаказа. Этого административного ресурса для внедрения цифровизации в строительной отрасли очень не хватало.

– Ваша компания работает только в Москве и Московской области?

– Нет, мы не ограничиваемся только Москвой и Московской областью. Участвуем в конкурсах на всей территории России. Честно скажу, сейчас это пока ещё сложновато, потому что нам всего лишь два года, а есть такой показатель – возрастной ценз. Молодым компаниям всегда очень сложно участвовать в тендерах и конкурсах. Парадокс: чтобы участвовать в тендерах, мне надо иметь, допустим, хороший проектный отдел, около 50–60 человек. Но для того, чтобы набрать 50–60 человек, нужны заказы. Я уже не говорю о том, что мне нужен финансовый ресурс. В банках мне говорят: «Вы берите заказы, и под заказы мы вас будем финансировать». Но как же я возьму заказ, если у меня нет этих людей? Вот и приходится выкручиваться. Это не совсем правильно, и эту проблему надо решать.

– Вы сами закончили МГСУ, и выпускники университета у вас работают. Как вы оцениваете качество образования?

– Мы месяц назад встречались с ректором МГСУ П.А. Акимовым по вопросу подготовки специалистов для нас как технического заказчика. Да сегодня проектировщиков, архитекторов выпускают многие отраслевые вузы, есть МГСУ, есть МАРХИ, а вот именно специалистов, которые бы управляли этим процессом – нет. В Градостроительном кодексе есть четыре участника строительного процесса: заказчик-застройщик, технический заказчик, генеральный проектировщик и генеральный подрядчик. Все знают, что

такое генпроектировщик, все знают, что такое генподрядчик, все знают, что такое заказчик, и, к сожалению, мало кто понимает, кто такой технический заказчик. А ведь если брать значимость работ технического заказчика и непосредственно генподрядчика, который строит объект, то это соотношение составляет 80% на 20%. От того, как будет разработана проектная документация, зависит вся судьба проекта. Проектная документация будет хорошо разработана, если будет собрана вся исходная разрешительная документация, если правильно будет поставлена задача в техническом задании, если будут проведены все согласования, если земельный участок будет правильно обследован на все ограничения. И от того, как все это будет выполнено, от этого во многом зависит, как и в какие сроки будет строить подрядчик.

Проблему подготовки технических заказчиков мы и обсуждали в университете, рассматривали, что необходимо сделать, чтобы включить в учебную программу именно эту дисциплину. И вторая тема, которая обсуждалась на этой встрече, тема технологий информационного моделирования. Здесь мы также нашли полное взаимопонимание и нацелены на тесное сотрудничество.

Кроме того, я являюсь членом Совета московского регионального отделения «Деловой России», где мы активно решаем вопросы, связанные с реализацией инвестиционно-строительных проектов. Основная тема, которая интересует всех – это кадры, и мы выходили на ВУЗы, на университеты, колледжи, академии для того, чтобы мы могли брать не только выпускников, но и студентов и учащихся на практику.

– Ситуация сегодня в экономике непростая. Какие у вас планы на ближайшие годы?

– Во-первых, мы планируем расширить компанию до 120–160 человек. Уже в следующем году намерены увеличить количество наших сотрудников до 80–100 человек, а ещё через год – до 160. Во-вторых, это обучение BIM-технологиям 90% специалистов по разработке проектной документации, всех наших архитекторов и проектировщиков. Сегодня этот процент составляет чуть менее 50%.

– У вашей компании есть девиз?

– Девиз нашей компании: «Все ради заказчика и на благо нашего народа!». Мы патриотически настроенная компания. Я сам патриот и всей душой болею за Россию. Все наши ребята работают на совесть, все чувствуют себя на своем месте, никто и никуда не собирается уезжать. Будем работать на благо страны.

**УВАЖАЕМЫЙ ИРЕК ЭНВАРОВИЧ!
ПРИМИТЕ ИСКРЕННИЕ ПОЗДРАВЛЕНИЯ
С ВАШИМ 60-ЛЕТНИМ ЮБИЛЕЕМ!**

Под Вашим руководством Министерство строительства и ЖКХ Российской Федерации добилось значительных успехов в своей деятельности. Во многом это обусловлено тем, что Министерство возглавляете именно Вы – профессионал высочайшего класса, обладающий огромным опытом и глубочайшими знаниями.

Уверен, что Ваши авторитет, организаторский талант, компетентность и безграничный энтузиазм и впредь будут помогать бизнесу решать множество задач по развитию и модернизации строительного комплекса, укреплению финансовой стабильности компаний.

Желаем Вам крепкого здоровья, больших профессиональных успехов, сохранить столь высокий ритм жизни, энергию и оптимизм. Пусть во всех делах Вам сопутствует удача и прекрасное настроение, реализуются все планы и надежды.

**Василий Серый,
Генеральный директор Integrika Engineering**