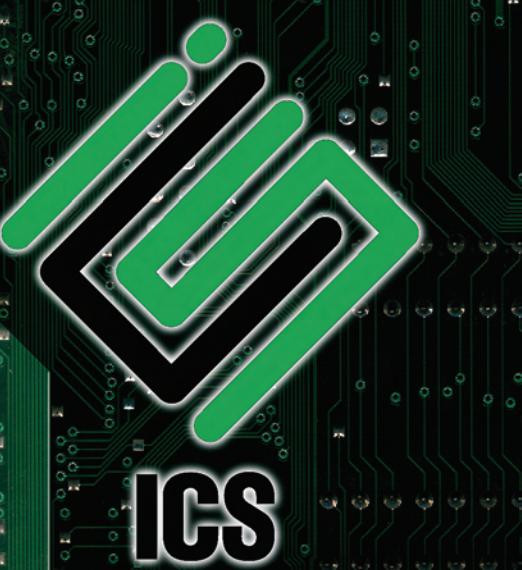


Что такое Мультидом?

Беседа шестая с Юрием Королевым,
президентом компании **ICS Group**

«Мультидом» возник в атмосфере, словно электричеством, заряженной идеями интеллектуального жилья. Так в перенасыщенном солневом растворе вырастают кристаллы, стоит заронить песчинку, роль которой в данном случае сыграла выставка **Hi-Tech House**. Даже не выставка, а ее перспектива, возникшая на горизонте. В общем, появился повод.

Четыре компании, взаимно комплиментарные по роду деятельности, объединились и создали «Мультидом». **ISC** предложила управление зданием — **BMS** (*Building Management System*) и автоматизированную систему безопасности **BAS** (*Building Automation Security*). Совместно с компанией **Premium** — систему распределения, со-



стоящую из универсальной кабельной сети, схем распределения механических сервисов и аудио/видеосервисов (*multi-goot*). Также от **Premium** в проект вошли блок инженерных систем и системы распределения инженерных сервисов (кондиционирование, вентиляция, водоснабжение и т.д.). От **Golden Telecom** — ресурсы «подключенного дома». От **En-Trade** — home entertainment.

Объединение — общемировая практика, дающая возможность сочетать широкий профиль с узкой специализацией. И — готовность к лидерству в «групповом заезде», а не просто коллективное вложение финансовых средств в «общий котел».

Хотя и это тоже. Каждый участник альянса внес свою долю: и средствами, и своими лучшими кадрами. Сейчас работает группа инженеров и маркетологов, цель которой — обозначить создание нового продукта, описать его и подготовить технические и рекламные материалы.

Что же было до того, как мы объединились? Каждый из нас работал и за себя, и за «ту фирму». Мы постоянно дублировали друг друга. И поэтому одинаково хорошо знаем, что такие компьютеры, инженерные системы, подключенность и home entertainment.

Теперь настало время каждому сосредоточиться на чем-то одном. Нельзя же во всем быть профессионалом! Рынок всегда выбирает одного «фаворита» по каждому направлению, и лидирует тот, кто что-то умеет чуточку лучше других. Но его победа — это победа всех. Проигравших не бывает! Каждый, кто первым пересек финишную черту, передает маховику капельку энергии. И он (все-таки?) вертится! Набирает обороты, поновому размечая временную ось для всех: и потребителей, и производителей. Новый продукт рынка формирует новый стиль жизни. Это формула прогресса, кинематика истории!

Что же такое «Мультидом»? Если мы говорим о создании чего-то нового, означает ли это, что уже завтра вырастет здание или даже целая деревня «мультидомов»? Конечно, нет. «Мультидом» — это всего-навсего попытка ответить на вопрос: а можно ли вообще в России объединяться рыночным методом? Могут ли разные и по структуре, и по способу финансирования компании сообща достичь поставленной цели?

«Мультидом» — это заявление в четыре голоса: уважаемые господа потребители и участники рынка, не находите ли вы, что довольно каждому из нас делать все самостоятельно? И не обращали ли вы

внимание на то, что у нас плохие дороги и не акции какие дома, даже те, которые мы строим для себя? Что вы планируете предпринять по этому поводу, как исправить ситуацию? Или вы предпочитаете дальше плыть по течению, убедив себя в том, что «Мультидом» — ерунда, ведь такого у нас еще никто не делал? Да, предцедентов нет, но все на свете когда-то случается в первый раз. Было время, не делали машин, а было — и телег.

«Мультидом» — крупный маркетинговый проект, который позволит хоть немножко повлиять на то, что творится вокруг. И его влияние уже ощущается. Спрашиваем одну фирму: готова она сотрудничать с «Мультидомом»? Да, готова. Вторую, третью — да, и с большим удовольствием. Потому что все давно устали. От чего? От некомпетентности людей, принимающих решения по строительству в Москве. От некомпетентности покупателей, которые не имеют и не могут иметь точки зрения по поводу того, что покупать и почем. А еще — от досады. Сейчас идет колоссальная волна нового строительства — методами пятидесятых годов! Жить в этом мире становится неуютно, и людей, которым неуютно, естественным образом тянет друг к другу. Вот они и объединяются.

Как может «Мультидом» повлиять на машину капитального строительства? Только одним способом: своим примером. Созданием прецедента.

Поэтому наши планы входит разработка большого количества коммерческих планов по жилищным объектам. Мы намерены сотрудничать с проектными мастерскими и, более того, основать свою собственную, пригласив архитекторов.

Это будет следующим витком эволюции «Мультидома». Пока что объединились люди близких профессий, схожих идеологий. Когда придет архитектор, он волей-неволей должен будет встать во главе любого проекта. Так уж заведено: архитектор всегда главный. И ему придется курировать все, что связано и со строительством, и с нашей областью.

Скоро мы войдем в тесное взаимодействие со строительными компаниями, архитектурными бюро, технологами и производителями строительных материалов, и отечественными, и зарубежными.

«Мультидом» не должен стать самостоятельной фирмой. Он выступит в качестве разработчика новых технологий в строительстве, и именно электронных технологий.

Наверняка читающий эти строки с нарастающим нетерпением ждет, когда,

наконец, перережут розовую ленточку и пустят в «Мультидом», чтобы осмотреться и понять, что же это такое. Не станем утруждать себя (и читателей) подробным описанием «кухни», классифицируя различные компоненты «умного дома» и раскладывая их на системы и подсистемы, сильные и слабые токи, структурированные сети и ресурсы. У нас другая задача. «Мультидом» должен слегка напугать заказчика, дабы последний перед тем, как что-то начать делать и решать, где жить, сначала задался бы вопросом: а как жить? Речь идет не о смысле, а об образе жизни, ответ на этот вопрос надо искать не в области философии или религии, а в абсолютно конкретном комплексе знаний, которыми владеют риэлтеры, юристы, врачи, наконец (последние знают, какой климат больше всего подходит заказчику, и куда головой ему надо ложиться спать). Мнения компетентных специалистов, сведенные воедино, сформируют пакет требований, с которым заказчик сможет обратиться к профессиональному. Как к портному, чтобы «сшить» себе жилье «по фигуре» (или подобрать готовое — неважно. Важен результат). Подчеркну: обратиться к одному профессиональному. Не в «Мультидом» — сюда придет озадаченный заказчиком архитектор, который понимает в технологиях, в той самой «кухне». И который должен будет довести эти технологии до конкретного проекта.

Господа покупатели домов и квартир! Прежде, чем выложить большие (или не очень большие) деньги, заплатите маленькие деньги — разберитесь в теме, получите проект!

Как можно качественно обслужить клиента, который не позволяет «снять с себя мерку»? Который не знает, чего он хочет, какой стиль жизни ему нужен. Как правило, такой клиент бездумно внимает чьему-нибудь совету, или же срабатывает «эффект муравейника»: люди с удовольствием набиваются под одну крышу, совершенно не думая, годится это им, или нет. Люди охотно покупают так называемое элитное жилье, вкладывая немыслимые деньги в каждый квадратный метр. И в результате получают коробку, фактически — определенную площадь в определенном районе, и совершенно не представляют, что делать с этой площадью дальше. Самое удивительное в том, что они даже вопросов не задают: из какого бетона построено здание, как там чего? Понятие «элитного жилья» формируется по схеме: «элитный район — высокие цены на недвижимость — элитный дом».

2

должен означать качество жилья в самом широком понимании. Увы, в реальности это качество — изрядно подточенное экономией на строительных расходах — часто подменяется бутафорией. Полукруглые окна вместо прямоугольных — разве это достаточное условие элитности? Это только вторичный признак элитного жилья, подобно тому, как пышные бакенбарды — мужской атрибут, который отнюдь не является стопроцентной гарантией мужества. «Мультидом» должен, обязан исправить наметившуюся деформацию упомянутого «треугольника» (район — цена — качество жилья): ведь по законам геометрии треугольник — жесткая фигура! И третья вершина нашего треугольника, т.е. качество жилья, на потребительском уровне может быть определена как комфорт.

Мы хотим объяснить людям, что комфорт — понятие балльное, хотя и экспертное. Комфорт может оцениваться в абсолютных значениях. И методик такой оценки предостаточно. Если в вычислительной технике есть Мегафонлы, в области *hi-fi* — коэффициент гармоник и частотный диапазон, то и в строительстве существуют никем не отмененные четкие технические характеристики, по совокупности которых эксперты могут начислять свои баллы. Есть и методики, с помощью которых еще на стадии проекта можно прогнозировать оценку. И достоверность такого прогноза может гарантировать только тщательный надзор за строительным процессом. Если архитектор уверяет, что его проект тянет на 25 баллов, это означает, что он должен построить дом на все эти 25 баллов, не потеряв ни одного. Также это означает применение лучших материалов и соответствующих строительных технологий: энергосберегающих, «зеленых». А факт их применения нужно будет непременно доказать. Иными словами, привести измерения параметров, декларированных в проекте. И дать заключение. Субъективные оценки качества жилья, которые принимаются сейчас, ни на чем не основаны. Если есть технические характеристики, их нужно уметь измерять. Как принято в *hi-fi*: тут окончательная экспертная оценка аппаратуры тоже субъективна. Звук может быть мягким, глубоким и т.д. Но само по себе наличие субъективной оценки предполагает, что качество модели отвечает системе объективных норм. О какой мягкости звука можно говорить, если воплощенное превышение уровня искажений оборачивается откровенным хрипом в динамиках! Экспертная оценка начинается там, где заканчивается инст-

рументальная, то есть когда измерить уже ничего нельзя.

Мы говорим об измеряемых характеристиках применительно ко всем компонентам «Мультидома». Стены должны строиться из максимально безвредных материалов. Вообще, любые строительные материалы что-нибудь нехорошее всегда выделяют. Если они будут проштампованы нашей символикой, значит, их минимально вредное воздействие будет нами гарантировано. Мы будем выбирать самые чистые экологически материалы, введя на них «Мультидом»-сертификацию. И это должно быть подтверждено измерениями, методиками которых мы располагаем. Такой подход будет распространяться на все компоненты и системы дома, будь то электрика, блок механических устройств, кабельная сеть и т.д.

В связи с этим мы сразу предложили три программы, отличающиеся по уровню (иными словами, по количеству баллов): *Gold*, *Premium* и *Platinum*. Последний вариант — это *Top Of The Art* и *High End* во всем, от самых дорогих и качественных строительных материалов до новейших достижений электроники. Но самого по себе предельно высокого качества исходных компонентов мало. Резко вырастает значение качества проекта. Проект получает главную роль. Если по всему, и проекту в том числе, *Platinum* — предел достижимого, то *Gold* — это то, к чему мы готовы уже сейчас. Для его реализации, помимо всего прочего, надо немного изменить схему строительного подряда и ввести аудит с самого начала, с первого дня. То есть на стройку может прийти человек с бурильной машиной, просверлить в стене дыру и взять пробу на экспертизу. Или отколоть кусок стены на предмет оценки ее прочности. При этом, заметьте, аудит — штука не формальная и неподкупная. И только таким методом удастся выдержать обещанный высокий уровень качества.

А еще «Мультидом» будет учить. Готовить специалистов по разным направлениям: «Мультидом-застройщик», «Мультидом-страховщик» и т.д. В каждом из этих направлений будет своя детализация, свой язык — это необходимо для поддержания высокопрофессионального уровня. Обучение будет платным, и по его завершении специалист получит сертификат.

Специалист, проектирующий «Мультидом», обязан будет иметь очень высокую квалификацию. Мы намерены обучать проектировщиков, разбив их квалификационный уровень на три ступени в

соответствии с категориями «Мультидом». При этом тот, кто сертифицирован в категории *Platinum*, сможет работать и в двух других категориях. Но не наоборот. Мы разработаем пакет сертификатов и на производителей исходных материалов, и на исполнителей работ. На каждый готовый объект также будет выдаваться сертификат попутно с гарантийными обязательствами. Гарантия — пожизненная. Обслуживанием и профилактикой будут заниматься только те, кто имеет соответствующий категории объекта сертификат.

Исполнение проекта, разработанного до мельчайших подробностей, вторично. Просто потому, что исполнение является частью проекта — это комплект нарядов на работы. Каждая работа имеет начало, конец и контроль качества исполнения. Система контроля означает контроль на входе и выходе. Последний реализует система аудита. Ни одна операция не может быть выполнена, пока не пройдена стадия выходного контроля предыдущей. А это исключает плохие кирпичи, привезенные поставщиком, и не выведенный потолок. Дальше кривого потолка никто ничего делать не станет. Пока виновники не ликвидируют свой брак. Иначе — просто не получат денег за свою работу.

Вот что означает «качественный проект». Что же мы имеем сейчас? Поэтажный план с нарисованными датчиками, именуемый «Архитектурно-дизайнерской концепцией». Ни спецификации, ни технологических разработок, ни последовательности действий, ни нарядов на выполнение работ. А как можно работать качественно без нарядов? Людям надо давать очень точные и подробные инструкции, что и как делать. И те, кто придут за ними, начнут с измерения качества работы своих предшественников. Только так, «нарастающим итогом», можно добиться чего-то серьезного. Совесть в строительстве — хорошее европейское понятие, которое невозможно оцифровать и на которое не выписывают страховой полис. К тому же недолговечное. Совесть хватает на пару месяцев. Потом заказчик, который думает, что справится со всем сам, отъезжает на полчаса побывать, а рабочие в это время закапывают кабель. После чего говорят: мы положили кирпич, все нормально.

Строить плохо должно стать невыгодным. Те, кто строят плохо по низким ценам, должны «улететь» с рынка.

«Мультидом», если хотите, — это петь. Как на компьютерах: выглядят по-разному, но у всех — *Intel Inside*.

Это способ оценки, методика испытаний и измерений, это система качества.

Ясно, что для категории *Platinum* требования, определяемые проектом, наиболее жестки. Это уникальный объект: дом, который практически ничего не потребляет и не выделяет, в котором, если даже «отрезать» газ и электричество, все равно можно будет жить в течение какого-то времени. В изданном нами сборнике фантастики есть рассказ о том, как вывести из строя «Смарт». Это тоже определенного рода испытание.

Здесь несколько иная тема, но схожая по серьезности требований, предъявляемых к системе безопасности. В более широком смысле, а не только в прямом (забор, охрана, собаки и т.п.). Такой дом должен быть защищен от любых враждебных воздействий. Кроме, разумеется, стихийных бедствий. Но даже вероятность их возникновения должна быть минимизирована: такой дом никогда не будет строиться на берегу реки или океана, вблизи вулкана. Его будут строить только там, где никогда не была зарегистрирована сейсмическая активность. Если начнется ураган и попадают деревья, дом не пострадает. В зной в нем будет прохладно, а в лютый мороз тепло. Пусть повалятся столбы, подводящие к нему электроэнергию, — дом все равно будет поддерживать благоприятные условия обитания до последнего. Пока не придет помощь. Или конец света. Только последнее обстоятельство станет одновременно концом для дома категории *Platinum*.

При этом *Platinum* — не бункер, не коробка для выживания в условиях ядерного нападения. Это как болид в «Формуле-1». На таких машинах по обычным

дорогам никто не ездит, но если это существует, значит, это нужно. *Platinum* тоже нужен — тем, кто стремится к ощущению обладания совершенством. И он не будет стоить миллиарды. Он реален, как и любой другой проект «Мультидома».

Об уровне предъявляемых требований можно судить хотя бы по качеству связи: если она прервется более чем на три секунды, это будет приравниваться к тревоге высокого уровня.

Конечно, нельзя не понимать, что продавать в России *Platinum* будет непросто.

Так же, как, например, *Lamborghini* — учитывая, что большая часть наших автомагистралей по своему классу соответствует проселочной дороге. По схожим причинам непросто включить *Platinum* в действующую инфраструктуру.

С категорией *Gold* все гораздо проще. Это в конце концов хорошо продуманный продукт для среднего класса. Благодаря прогрессивным технологиям там будет все, но при весьма приемлемой цене. И самое главное, стоимость владения тоже будет приемлемой. Притом, что *Gold* — это значительно выше, чем «пять звезд». Классификация по «звездам» разработана как-нибудь международной ассоциацией гостиниц много лет назад, и переписать требования очень сложно. Если переработать их в соответствии с текущим моментом, то на часть объектов новые требования перестанут распространяться. Нонсенс! Поэтому максимум того, что реально можно сделать, — это утвердить новый стандарт «шесть звезд».

В скором времени покупка «Мультидома» будет означать одно из двух: либо строительство «Мультидома» по инди-

видуально разработанному проекту, либо покупка готового. Через несколько лет мы сможем продавать готовые объекты и в городе, и в деревне.

В заключение подчеркну самое важное. Да, система контроля качества сделает объект дороже примерно на 50%. Но без этого невозможно обеспечить подобающее обслуживание, при котором в случае появления любой неисправности мы будем знать, из-за чего она произошла. Без этого будет невозможно правильно построить отношения со страховыми компаниями. Без этого, наконец, недостижим тот уровень и стиль жизни, на который претендует мы и наши заказчики. «Мультидом» будет продаваться не только у нас, но и на Западе. Попробуйте что-нибудь там продать без соответствия принятым стандартам качества!

Приобретение чего бы то ни было по принципу «лишь бы дешевле» сродни покупке пиратской продукции в ларьках: кроме того, что тут не может быть и речи ни о каком качестве, это еще и аморально. Но, конечно, когда выбираешь вещи, оценивая качество, следует покупать то, что дешевле. И мы в состоянии управлять стоимостью наших объектов в определенных пределах, потому что она учитывается с самого начала работы над проектом. А что касается качества, мы абсолютно уверены в том, что сможем его обеспечить. Потому что не первый год занимаемся региональным планированием, а эта тема абсолютно конкретна и имеет прямое отношение к предлагаемому нами продукту.

Образно говоря, мы совершенно спокойно сможем предложить полноценные «пять звезд» по цене двух!

