

# «МЫ ПОСТОЯННО РАБОТАЕМ НАД УПРОЩЕНИЕМ МЕХАНИЗМОВ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ»

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ГК ЦДС МИХАИЛ МЕДВЕДЕВ В ИНТЕРВЬЮ КОРРЕСПОНДЕНТУ ВВ СВЯТОСЛАВУ ФЕДОРОВУ РАССКАЗАЛ О ХОДЕ РЕАЛИЗАЦИИ ДВУХ НЕДАВНО НАЧАТЫХ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ (КОТ) — НА ОКТЯБРЬСКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ В ПЕТЕРБУРГЕ И В РАЙОНЕ ПОСЕЛКА САРАТОВКА В ЛЕНОБЛАСТИ. КРОМЕ ЭТОГО, ОН ВЫСКАЗАЛ СВОЮ ПОЗИЦИЮ ПО РЯДУ ВОПРОСОВ, КАСАЮЩИХСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И СОЗДАНИЯ КОМФОРТНОЙ ЖИЛОЙ СРЕДЫ В ОБЪЕКТАХ КОМПАНИИ.



ЕВГЕНИЙ ГАВРИЛЕНКО

**BUSINESS GUIDE:** В Ленобласти, на границе с Петербургом, строится большое количество квадратных метров, конкуренция нарастает. Что становится ориентиром для покупателя в этой череде новых проектов?

**МИХАИЛ МЕДВЕДЕВ:** Те проекты комплексного освоения территорий, которые реализуются на границе города и области, не могут не привлекать внимания людей, желающих улучшить свои жилищные условия. Это современные жилые кварталы с хорошо развитой транспортной инфраструктурой, как правило, недалеко от метро и КАД, обеспеченные социальными объектами — детскими садами и школами. Чем качественнее все эти показатели, тем более востребовано жилье для потенциальных покупателей.

Наряду с этими факторами важны соблюдение сроков строительства, качество жилья, оптимальные условия для его приобретения. ГК ЦДС работает сейчас над пятью проектами в Ленобласти, в наших планах начало реализации еще трех в этом году. Локация всех этих объектов достойная, конкурентоспособная, они хорошо обеспечены социальными объектами. В принципе, свои конкурентные преимущества мы видим в новом подходе к решению вопроса сокращения сроков строительства, повышения качества и внедрения механизмов, позволяющих сделать приобретение жилья доступным.

С лета мы ввели на нескольких своих объектах новую автоматическую систему контроля качества. Она основана на ежедневном мониторинге всех сегментов на объекте, находящегося в работе. Таких «точек контроля» может быть и десять, и двадцать тысяч — в зависимости от объекта. Программа определяет задачу на день, вечером контролирует ее выполнение и качество. Таким образом, объективно оценивается состояние процесса строительства в реальном времени, исключаются ошибки, исправляется допущенный брак. В Европе автоматизированная система контроля качества давно и успешно применяется. Надеюсь и у нас увидим хорошие результаты.

Еще одно важное конкурентное преимущество ЦДС — это проектирование жилого пространства на оптимальных метражах. Потребитель получает комфортную, традиционно спланированную квартиру, не переплачивая за лишние метры.

Кроме этого, мы постоянно работаем над упрощением механизмов приобретения жилья. По ипотечным программам сотрудничаем с 18 банками, работаем с государственными субсидиями и программами.

**BG:** Как вы сами оцениваете долю ЦДС на строительном рынке Петербурга и Ленобласти?

**М. М.:** Доля компании на рынке не является для нас основным показателем ее успешности, для нас это не главное. Важно, насколько активно компания развивается, увеличивает свой земельный банк, работает над качеством строительства, оптимизирует бизнес-процессы внутри компании.

**BG:** Новым председателем комитета по строительству Ленобласти назначен 33-летний Виталий Жданов, который ранее работал заместителем председателя городского комитета по строительству. На решении каких вопросов, на ваш взгляд, нужно будет сосредоточиться новому главе комитета в первую очередь?

**М. М.:** Скорее всего — на вопросе возведения социальной инфраструктуры в рамках реализации программы «Социальные объекты в обмен на налоги». Важно расставить приоритеты по строительству детских садов и школ по мере приближения сдачи жилых объектов в тех или иных районах, а также контролировать сроки введения их в эксплуатацию.

**BG:** В конце прошлого года вы сказали, что ждете формирования более четких правил игры в строительной отрасли от правительства Петербурга. Насколько ожидаемым было лично для вас предложение городских властей строить объекты социальной инфраструктуры в проектах КОТ за счет девелоперов? Видите ли вы какую-либо альтернативу такому развитию событий?

**М. М.:** Все понимают, что ситуация тупиковая. У города нет средств на развитие социальной инфраструктуры, строители не готовы возводить ее на собственные средства и к тому же платить налоги на эти объекты. Тем не менее необходимо искать пути решения проблемы. А это значит, что нужно выработать гибкие схемы, актуальные для каждого конкретного проекта, находить компромиссные решения, договариваться. Других вариантов нет. Возможно, это будет инфраструктурный налог, взнос на развитие инфраструктуры, который застройщики будут выплачивать в бюджет, а город на эти средства будет строить детские сады, школы, поликлиники и дороги. Может решить проблему и отмена налогов на социальные объекты, построенные на деньги инвесторов.

**BG:** На какой стадии сегодня находится реализация проекта ЦДС на Октябрьской набережной, который пока не имеет названия? Закончена ли разработка проекта планировки данной территории?

**М. М.:** Над названием мы сейчас думаем, а что касается разработки проекта планировки, то она приближается к завершающей стадии. Этим летом мы планируем начать строительство.

**BG:** А как проходят переговоры с правительством Ленобласти по поводу реализации проекта нового города-спутника в районе поселка Саратовка?

**М. М.:** В настоящее время с властями региона мы согласовываем генеральный план для данной территории. Ориентировочно к лету он будет утвержден.

**BG:** В Петербурге утвердили новые Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП). Многие застройщики критикуют этот документ, говоря о том, что соблюдение новых норм приведет к росту цен на строящуюся недвижимость. Ваше мнение на этот счет?

**М. М.:** Согласно федеральному закону, для данной территории РНГП принимать было нужно, пусть и в ситуации, когда у строительного сообщества есть понимание, что многие позиции нужно корректи-

ровать. И мы, и другие застройщики свои предложения изложили, передали в Союз строительных организаций. Это нормальная практика, если есть конструктивная критика. Сейчас идет доработка РНГП, надеюсь, в скором времени документ состоится в том варианте, который устроит всех.

**BG:** Получил ли развитие или дополнение «БК-стандарт» («базовый комфорт»), по которому строит квартиры компания ЦДС?

**М. М.:** Сейчас в рамках бренда «БК-стандарт» мы работаем над развитием концепции «Безопасный дом». Она рассчитана на применение в больших жилых комплексах, предполагает наличие комплексных мер по охране безопасности владельцев квартир. Это и патрульные машины, дежурящие на придомовых территориях, и тревожная кнопка на пульте оператора, куда будут выведены все камеры наружного наблюдения, и возможность на льготных условиях оборудовать охранным оборудованием квартиру, и еще целый ряд позиций. Переговоры по этому поводу ведем с охранным предприятием «Титан».

**BG:** Есть мнение, что покупатель больше рискует, если покупает квартиру в новостройке на окраине Петербурга. Как застройщик может снизить эти риски?

**М. М.:** Правила строительства для всех объектов в любых районах города одинаковы, и если мы говорим о рисках, то они уж точно основаны не на географических признаках. Сейчас рынок стабилен, гораздо более упорядочен и понятен, чем в период его становления. Все застройщики проходят определенные процедуры, согласования, различные экспертизы, то есть находятся в равных условиях. И здесь уже скорее дело покупателей изучить историю компании, в которой они хотят приобрести квартиру, ее репутацию, посмотреть, что происходит с другими объектами, что со сроками сдачи, с качеством строительства. В любом случае, решение о приобретении квартиры основывается на многих факторах, а решающее слово всегда остается за клиентом. ■