«МЫ ПОБОРЕМСЯ ЗА ПРОЕКТЫ В СИБИРИ»

СОБСТВЕННИКИ ГРУППЫ «РОССТРОЙИНВЕСТ» ПОСТАВИЛИ СЕБЕ ЗАДАЧУ В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ ВЫЙТИ С МАСШТАБНЫМИ ПРОЕКТАМИ В РЕГИОНЫ И ПРИБЛИЗИТЬСЯ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ МЕЧТЫ СТРОИТЬ ГОРОДА НА ДАЛЬНЕМ ВОСТОКЕ. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ГРУППЫ ФЕДОР ТУРКИН В ИНТЕРВЬЮ КОРРЕСПОНДЕНТУ BG РАССКАЗАЛ О ПОЛЬЗЕ СОЗДАНИЯ МИНИСТЕРСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА, О ВЗАИМООТНОШЕНИЯХ С БАНКАМИ, А ТАКЖЕ ОБ ИНТЕРЕСЕ К НЕБОСКРЕБАМ.

BUSINESS GUIDE: Какова структура группы и кто является ее основным владельцем?

ФЕДОР ТУРКИН: Работа холдинга «Росстройинвест» строится вокруг двух ключевых компаний — «Росстройинвест» и «Балтинвестстрой». Эти структуры выполняют функции инвестора, застройщика, генпроектировщика и генподрядчика. Кроме того, в группе есть десять компаний, среди которых, например, специализированные генподрядные организации, производственные структуры. Как группа компаний мы работаем с 2002 года. Ключевые персоны в группе — Игорь и Нина Креславские и я. Мы семья. В некоторых компаниях есть другие владельцы, но мы ключевые акционеры во всех структурах.

BG: Когда вы приняли решение реализовывать проекты в качестве девелопера?

Ф. Т.: Мы мечтали строить города еще в самом начале. Планы уже тогда были грандиозные. Мы пытались взяться за проект комплексного освоения территории на проспекте Маршала Блюхера. Александр Вахмистров, который был тогда председателем комитета по строительству, в ответ на наше предложение улыбался. Потом он стал вице-губернатором, и мы снова обратились к нему с идеей этого проекта. Тогда он сказал: «Пробуйте, если вы такие настойчивые». И мы бы реализовали проект, мы даже нашли зарубежное финансирование. Но «Ленэнерго» уперлось: они почему-то были не заинтересованы в том, чтобы убирать воздушные линии электропередачи. Первый проект, который нам удалось реализовать в качестве девелопера, — это скромный пятиэтажный кирпичный дом на Воронежской улице, 72. Следующий построенный нами дом был блочной десятиэтажкой. Наш третий дом, построенный на улице Софьи Ковалевской, по тем временам был достаточно интересным. Четвертый проект — это уже жилой комплекс «Князь Александр Невский». За такой короткий срок мы шагнули от простейших проектов до очень сложных. «Князь Александр Невский» — это пока, на мой взгляд, один из самых неординарных проектов в сегменте жилой недвижимости Петербурга.

BG: Этот небоскреб был в большей степени имиджевым проектом или нес в себе и экономическую составляющую?

Ф. Т.: Безусловно, при строительстве небоскребов необходимо соблюдать повышенные требования по применяемым конструкциям, по инженерии. Все это удорожает себестоимость строительства примерно на 25%. Но мы справились с задачей и уже беремся за следующие высотные проекты. На берегу Невы, в месте, где река Славянка впадает в Неву, мы планируем построить жилой комплекс, который будет состоять из двух высотных башен, — «Петр Великий» и «Екатерина Великая». Мы рассчитываем выйти на строительную площадку летом следующего года.

АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

BG: На окраинах многие стремятся строить малоэтажки. Почему вы решили строить небоскребы?

Ф. Т.: Люди испокон веков стремились строить в высоту: и в Японии, и в Китае, и в Америке, и в Египте. Это было символом мощи, силы. В Петербурге Петр I также планировал строительство высотных акцентов, чтобы «надменный сосед» видел издалека, что в России все в порядке.

BG: Иными словами, вы тоже хотите показать надменным соседям, что вы сильный игрок на рынке?

Ф. Т.: На самом деле соседи уже освоили это направление, и нам надо наверстывать упущенное. Так что в первую очередь мы хотим доказать самим себе, что можем справиться с такими проектами. Кроме того, современному городу просто необходимо высотное строительство. Да, наш город непростой: уникальные панорамы, набережные. Необходимо подходить к реализации высотных проектов сдержанно. Да и мест в городе, где можно строить высотки, очень мало.

BG: Вам фактически пришлось осваивать новое направление. Сложно было искать специалистов?

Ф. Т.: Мы всему научились сами. Когда негде взять специалистов, приходится все осваивать самостоятельно. Специалисты, которые еще десять лет назад говорили: «Нам бы маленький пятиэтажный дом построить», сейчас не сомневаются, что построить башню высотой 140 метров для них будет легко.

BG: Какая у компании стратегия на ближайшие годы?

Ф. Т.: Поход готовится во время похода. Стратегия есть, но пока неясно, сколько квадратных метров нам надо строить ежегодно. Не все так просто с землей в Петербурге, в Ленобласти и в других регионах, где экономика позволяет строить и продавать. Не всегда у собственников земли все в порядке с документами. У нас есть несколько интересных проектов на этапе ППТ. Например, мы проектируем жилой комплекс в Сертолово. Сколько потребуется времени на прохождение необходимых согласований, неизвестно. Может, это займет несколько месяцев, а может, год-полтора, но мы оптимистичны — проектирование идет полным ходом.

BG: Вы предпочитаете выстраивать партнерские отношения с собственниками участков для реализации девелоперских проектов?

Ф. Т.: Иногда мы действительно находим интересные участки и договариваемся с их собственниками о совместной реализации проектов. Но мы рассматриваем различные варианты, в том числе и покупаем участки, а также участвуем в городских тендерах. Например, для строительства жилого комплекса «Князь Александр Невский» мы приобрели участок у структур компании «Строймонтаж». Им участок казался неинтересным. На первый взгляд, что может быть хуже, чем земля в Рыбацком? Но мы там построили высотный жилой комплекс, затем выросло еще несколько интересных объектов, и район заиграл новыми красками.

BG: Теперь город изменил условия аренды земли — компаниям придется выплачивать сразу 50% стоимости долгосрочной аренды участков, выигранных на торгах. По силам ли это компаниям?

Ф. Т.: Прежняя администрация долго шла к тому, чтобы уйти от монополии крупных компаний на строительном рынке, оздоровить конкуренцию. Сегодняшние меры, напротив, сужают рынок и его монополизируют. Если будет рост цен на жилье, это косвенно будет вызвано, в том числе, этими изменениями. Принимая такие меры, необходимо смотреть на шаг вперед.

BG: Какую долю сегодня в выручке компании занимают регионы?

Ф. Т.: Пока на Петербург и Ленобласть приходится 90% выручки. Мы работаем также в Московской области и хотим здесь также развивать наши девелоперские проекты, сейчас ведем соответствующие переговоры. Нас интересуют и другие регионы. Я уверен, что в ближайшее время мы пойдем в Сибирь и будем там бороться за проекты.

BG: Вас не пугает, что в регионах найти специалистов еще сложнее, чем в Петербурге?

Ф. Т.: Сложно, ну и что? Наши зарубежные коллеги строят в нашей стране где угодно. А мы сами почему-то в России строить боимся. Чехи строят на Колыме. Для турецкой строительной компании «Росстройинвест», например, проектирует поликлинику в Нижнем Тагиле. Почему мы, россияне, не можем строить на Дальнем Востоке? Надо использовать человеческие ресурсы, в том числе, стран СНГ. Мы знаем, что там есть специалисты, которых можно привлечь.

BG: Как сегодня вы финансируете проекты? Рассматриваете ли возможность выхода на IPO?

Ф. Т.: Мы консультировались со специалистами, и они посоветовали нам забыть про IPO. Но сейчас мы нашли российскую компанию, которая будет готовить нашу документацию для IPO, чтобы в случае если мы захотим выйти на биржу, мы были к этому готовы. Впрочем, специалисты говорят, что IPO — не самый лучший вариант для получения финансовых ресурсов. Ну а кто получил деньги по такому механизму (а такие компании есть), те молодцы. Главное — правильно распорядиться вырученными средствами. При финансировании своих проектов сейчас мы используем как собственные средства, так и заемные, а также деньги дольщиков.

BG: После отзыва лицензии у Мастербанка эксперты прогнозируют банковский кризис. Если это действительно случится, насколько сильно пострадает именно строительная отрасль?

Ф. Т.: Строительная отрасль всегда страдает в первую очередь. На днях мы знакомились с одним банком, и его представитель сказал, что есть команда от ЦБ при малейших признаках кризиса «отсекать» строительную отрасль. Но это ни для кого не секрет. Когда был финансовый кризис, и государство выделило немаленькую сумму банкам, некоторые из них закупили валюту и никакой поддержки реальному сектору не оказывали. Это наши реалии. Что будет сейчас, неизвестно. Но надо быть готовым ко всему.

BG: Недавно было создано Министерство строительства. Будет ли оно играть важную роль в этой отрасли?

Ф. Т.: Государством должна быть разработана стратегия экономического и социального развития страны в целом и каждого региона в отдельности на долгосрочный и среднесрочный периоды. Как раз на уровне министерств и во взаимодействии между ними такая работа и должна быть организована. Бизнес же придет туда, где он необходим. А потребности у страны колоссальные: нужно построить 2 млрд кв. м жилья, сотни больниц, тысячи школ, нужно строить новые города. Министерство строительства необходимо России. ■