

«ПОЛЕ ВОЗМОЖНОСТЕЙ У ЗАСТРОЙЩИКОВ СУЗИЛОСЬ»

новый подход к жилищному строительству практически вытесняет с рынка малый и отчасти средний бизнес, что расширяет возможности крупных застройщиков. как строители будут работать в условиях нового закона, председатель совета директоров ГК «РОССТРОЙИНВЕСТ» ФЕДОР ТУРКИН РАССКАЗАЛ КОРРЕСПОНДЕНТУ ВГ ТАТЬЯНЕ КАМЕНЕВОЙ.

BUSINESS GUIDE: Как изменились условия работы для ГК «Росстройинвест» после вступления в силу поправок в строительное законодательство?

ФЕДОР ТУРКИН: Организация работы осталась, в принципе, прежней. Но то, что поле возможностей у застройщиков сузилось, — совершенно очевидно. Это нас делает более собранными, особенно с учетом необходимости постоянного взаимодействия с банками по новым правилам.

Есть вероятность, что закон, вступивший в силу 1 июля, немного скорректирует в сторону послабления. Есть и другая версия: требования еще больше ужесточатся. Но, повторю, в любом случае новые требования заставляют всех застройщиков очень собраться. Для многих компаний это вопрос дальнейшего существования. Кому-то придется существенно реорганизовывать свою деятельность. Но прежде всего надо понять условия, в которых мы оказались.

Перед правительством, строительным сообществом, президентом поставлена задача строить много, качественно, хорошо. Через несколько лет мы должны в полтора, а потом и в два раза увеличить количество сдаваемого жилья. Но это достижимо только в условиях развития. Однако эффективность европейской модели строительства, взятой за основу, и в самой Европе не очень очевидна: объемы жилищного строительства там очень невелики. Зато очень много строится в Азии, в Америке, где эффективно работает несколько механизмов, в том числе долевое строительство. Почему выбор был сделан в пользу европейской модели — сложно понять. Но раз таково решение властей, будем работать в новых условиях и, по возможности, как-то эту модель совместно дорабатывать. Главное — чтобы на это не ушли годы.

BG: А для чего сейчас благоприятный рыночный момент?

Ф. Т.: Не вижу благоприятных моментов ни с точки зрения пополнения земельного банка, ни с точки зрения прорыва в объемах строительства. Если пофантазировать и вообразить, что мы мощная государственная компания, работающая на бюджетные средства, было бы многое заранее понятно, но и то далеко не все, так как бюджет зависит от внешнеполитической ситуации. А мы зависим от возможностей наших покупателей — возможностей, которые явно сузились. Мы рассчитываем на дальнейшее удешевление ипотечных кредитов, однако события могут развиваться с точностью до наоборот, если Центробанк вновь повысит ставку рефинансирования, а предпосылки к этому есть.

BG: Однако принято считать, что всякий кризис несет новые возможности...



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

Ф. Т.: Очевидно, что значительная часть не-крупных застройщиков будет вынуждена уйти, освободив путь для экономически более устойчивых коллег. Но мы сами не так давно были небольшой компанией. И в этой ситуации я прежде всего думаю не о преимуществах, которые получают уцелевшие игроки рынка, а о том, сколько достойных компаний могло бы развиваться, сколько они смогли бы дать стране, но этого уже может не случиться.

BG: Если все-таки вернуться к теме пополнения земельного банка, участки с какими характеристиками вам интересны сегодня?

Ф. Т.: Это локации в самом Петербурге. «Серый пояс» в поле зрения застройщиков в первую очередь, и мы тоже рассматриваем варианты бывших промышленных земель.

Безусловно, в городе есть и другие интересные участки под застройку. Достаточно вспомнить, насколько активно осваиваются земли совхоза «Ручьи». Думаю, со временем будут востребованы и другие сельскохозяйственные земли в Петербурге. Например, в районе Колпино. Думаю, со временем Рыбацкое, Колпино и Металлострой станут единой зоной активной урбанизации. Наверняка продолжится освоение Пушкинского района. Так что Петербургу есть куда развиваться. Но «серый пояс» — практически в центре города, поэтому к этим землям приковано самое пристальное внимание застройщиков.

BG: Два новых проекта вашей компании (Terra и Familia) разрабатывались силами сторонних архитекторов. Почему?

Ф. Т.: Мы одновременно работаем над четырьмя проектами, поэтому своими силами было не справиться. Было решено привлечь близких нам по духу архитекто-

ров, и получается, на наш взгляд, неплохо. А «Ярра-проект», компания в составе ГК «Росстройинвест», в будущих проектах найдет такие архитектурные решения, которые сделают наши комплексы еще более выразительными и комфортными для жизни, ведь мы сможем обобщить лучший опыт отличных архитекторов.

BG: А почему уже целый ряд ваших объектов имеет иноязычные названия?

Ф. Т.: Возможно, такие нехарактерные для нас названия объектов привлекут тех, кто пока только присматривается к жилым комплексам ГК «Росстройинвест». И потом, мы живем все-таки в городе Санкт-Петербурге — русском городе, но с иноязычным названием.

Однако подчеркну, что традиция давать жилым комплексам и названия, отсылающие к исторической памяти, будет продолжена. Главное — чтобы такие названия были уместны: неслучайно ЖК «Суворов» располагается на проспекте маршала Блюхера, а ЖК «Князь Александр Невский» — неподалеку от места битвы, после которой Александр Невский и стал называться Невским.

Что касается архитектуры, то три наших новых комплекса несколько отличаются от предыдущих проектов. А следующие будут, скорее всего, сочетать характеристики и более ранних, и нынешних проектов.

BG: Есть ли у вас новые проекты, не связанные непосредственно со строительством жилья?

Ф. Т.: В следующем году постараемся ввести в эксплуатацию культурно-образовательный центр в ЖК «Город мастеров». Музей современной архитектуры, штаб-квартира общественного движения «Вечно живые» (выросшего из нашей инициативы «Бессмертный Ленинград»), ассоциация архитекторов — это далеко

не полный список структур, которые «пропишутся» в новом центре.

Не могу не сказать о совсем свежем событии, связанном с движением «Вечно живые». 8 сентября, в день начала блокады Ленинграда, состоялось шествие в память о подвиге ленинградцев. Может быть, по численности участников это несопоставимо с шествием «Бессмертного полка». Но по своей сути мероприятие было очень достойным. В колонне шли представители полутора десятка российских городов, гости из других стран, было много молодежи. Передача исторической памяти юным, укрепление культурного кода в душе молодежи — вот цель движения «Вечно живые».

BG: Есть ли у вас планы дальнейшей политической деятельности?

Ф. Т.: Пока нет. Но жизнь такая многогранная, возможности приходят и уходят постоянно. Для меня принципиальный вопрос — где я смогу принести больше пользы: на работе в законодательных органах или в общественных организациях? С одной стороны, в статусе депутата можно влиять на необходимость и правильность принимаемых законов. С другой стороны, в какой бы ты фракции ни был, ты принадлежишь команде. И твоё мнение, какое бы оно ни было верное, но не принятое фракцией, не сможет быть реализовано. И это минус.

То, что мы делаем сегодня, развивая движение «Вечно живые», для меня очень значимо. И смена названия нашего общественного движения неслучайна. Название «Бессмертный Ленинград» отражало великую цель: почувствовать дух ленинградцев, прийти к пониманию того, как они смогли пройти через беспрецедентные испытания и победить в Ленинградской битве, а потом и взрастить этот дух в себе, молодежи и будущих поколениях. Но подвиг ленинградцев и защитников города — это лишь часть подвига нашего народа. Причем не только в Великой Отечественной войне. Предыдущие поколения множество раз в истории страны с оружием в руках отстаивали ее свободу и независимость. А сколько гениев от искусства, науки, культуры, сколько героев труда дала человечеству наша страна. Их общий вклад генерировал культурный код нашего народа. Поэтому цель движения «Вечно живые» — охватить уже весь исторический промежуток существования России.

BG: Расскажите о первоочередных планах на ближайший год?

Ф. Т.: Нам надо сдать четыре объекта: три жилых и один по госзаказу. Одновременно мы начинаем четыре объекта. Выполнение этих задач станет и нашим итогом в нынешнем году, и стартовой отметкой в будущем. ■