

«ЭСКРОУ-СЧЕТА — ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЙ ФАКТОР ДЛЯ НАС»

ПРОПИСКА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ПОТЕРЯЛА БЫЛОЕ ПРЕИМУЩЕСТВО ПЕРЕД ОБЛАСТНОЙ, УВЕРЕН ЛЕОНИД КВАСНЮК, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР СТРОИТЕЛЬНОЙ КОРПОРАЦИИ «ЛЕНРУССТРОЙ». СВОИМИ АРГУМЕНТАМИ ОН ПОДЕЛИЛСЯ С КОРРЕСПОНДЕНТОМ ВГ ТАТЬЯНОЙ КАМЕНЕВОЙ.



BUSINESS GUIDE: Как, по вашему мнению, меняется сегодня строительная отрасль, сложно ли адаптировать к законодательным изменениям такой бизнес, как ваш?

ЛЕОНИД КВАСНЮК: Все, что нас не убивает, делает нас сильнее. Я 50 лет в строительстве, и мне приходилось работать в самых разных системах, с самыми сложными структурными изменениями. И у моей команды всегда получалось грамотно приспособиться, найти новые законные пути развития и делать успешные и современные проекты.

Буквально несколько дней назад премьер-министр Дмитрий Медведев заявил о необходимости ввести ПТУ (профессионально-технические училища) и «привязать» их к каждой отрасли. В свое время, когда я был управляющим строительным трестом в Актюбинской области, там работали 15 тыс. человек, и у меня тоже были «свои» профильные ПТУ. Молодые люди трудились на стройке с первого дня учебы, и когда выходили на работу после серьезной практики, они уже были невероятно квалифицированными. Федеральные власти не просто вспомнили старую систему — они думают о перспективах развития рынка труда и строительной отрасли. Теперь премьер-министр заявил о необходимости типизации объектов строительства. И это не о том, что все дома будут «под одну гребенку», как при Хрущеве. Это о том, что необходимо повышать скорость строительства за счет унификации производственных процессов. Несколько лет назад мы приобрели свой ДСК, и, считаю, слава богу, что я тогда решил заняться этой сферой. Сегодня мы модернизировали производство, устанавливаем новую линию, позволяющую изготовить панель любого размера и предназначения. Мы готовы к необходимости строить быстро и качественно — как и нужно в сегодняшних условиях.

ВГ: То есть сегодня условия работы для строительных компаний стали намного жестче?

Л. К.: Как ни удивительно, эскроу-счета — это положительный фактор для нас! Теперь мы можем с регулярностью получать проектное финансирование под все основные этапы строительства наших

объектов. Присутствие в нашей структуре ДСК позволяет строить быстро и плавно «вписываться» в новые схемы финансирования строительства, которые регламентированы вступившими в силу требованиями закона.

Многие крупные участники рынка работают с монолитным железобетоном, кирпичом. Я далек от мысли, что монолитное или кирпичное домостроение — это плохо. Мы на своих объектах также используем и монолит, и кирпич. И даже совмещаем панель с монолитом — чтобы увеличить высоту потолка, сделать более оригинальные планировки. Как показывает практика, панель с монолитом вполне совместима! И при этом быстрота строительства сохраняется.

Для примера: панельный дом мы строим за десять месяцев; на монолитный требуется уже восемнадцать месяцев, а на кирпичный — порядка трех лет.

Ситуация с эскроу-счетами привела к тому, что девелоперы в целом стали тщательнее дорабатывать свой продукт, стараясь сделать его более привлекательным, качественным. Например, когда два года назад корпорация «ЛенРусСтрой» начала работать с эскроу-счетами, сразу появились принципиально новые идеи по продукту, более привлекательные планировки (двухсторонние, просторные квартиры), променады-аллеи и так далее.

ВГ: Самая серьезная проблема при строительстве новых кварталов сегодня — дороги. Кто должен, по вашему мнению, обеспечивать транспортную доступность новостроек?

Л. К.: Когда мы приобрели землю под застройку в Горелово, здесь была только одна подъездная дорога к будущему жилому массиву. Но разве можно такое огромное пространство оставлять без альтернативного выезда? Мы не стали ожидать, пока город поможет с развитием дорожной сети. Когда еще это произойдет... Годы могут пройти. Тем более мы работаем на границе города и области. А это означает, что согласовывать все придется с профильными комитетами двух субъектов.

Поэтому мы за свой счет построили выезд на Волхонское шоссе, железнодорожный переезд — очень, кстати, дорогой:

можно целый детский сад на эти же деньги построить. Сегодня и возможности, и обязательства города расширились. Мы по привычке очень критикуем правительство, не представляя, как много оно делает.

Например, полностью изменилась Колбановская улица: она существенно расширена за счет города. Если раньше мы приводили газоны вдоль нее в порядок своими силами, то сейчас это тоже сфера ответственности городских служб. Законы, которые мы воспринимали с таким скепсисом, многое улучшили буквально на наших глазах.

ВГ: Если речь зашла о помощи властей, как вы полагаете, можно ли рассчитывать на дальнейшее снижение процентной ставки по ипотеке?

Л. К.: В принципе, все шло к тому, чтобы ставка снижалась и далее. Но есть внешнеполитические моменты, которые влияют на ее динамику. Все зависит от стратегических решений правительства о том, какие направления сделать приоритетными для бюджетной поддержки. И мы должны не оспаривать эти решения, а находить возможности для развития в предлагаемых условиях. Мы, со своей стороны, тоже идем на уступки: предлагаем дополнительные скидки, гибкие цены, чтобы в какой-то мере компенсировать рост ипотечной ставки. С нашей помощью реальная ипотечная ставка, по сути, и составляет порядка 7%.

ВГ: Есть ли разница с точки зрения архитектуры, целевой аудитории в зависимости от того, строятся ли эти дома в монолите, панели или кирпиче?

Л. К.: Во всем мире — и у нас в стране — бизнес-класс может быть построен из панели: достаточно посмотреть ЖК Skandi Klubb на Петроградке. Конечно, если вы хотите построить новый Исаакиевский собор или создать сложную архитектурную форму, из панели здание причудливой формы не построишь. Но украсить панель так, чтобы дом приобрел благородный облик с отсылкой к классическим традициям или, напротив, благородному хайтеку, — очень даже возможно. Например, в наших новых домах места общего пользования реализованы в скандинавском стиле: дерево, стекло, металл, мягкие тона. Про-

думано множество мелочей, на которые часто не обращают внимания: полочка, чтобы поставить сумку у почтовых ящиков на первом этаже, крючок у входной двери, чтобы удобнее было искать ключ от квартиры и так далее. Сейчас внедряем BIM-проектирование — это должно позитивно сказаться на качестве продукта и его себестоимости. Огромные окна, просторные лоджии с остеклением, гардеробная рядом со спальней — все это уже есть в наших квартирах.

Теперь мы хотим реализовать идею ванных комнат с окном: это очень уютно и функционально. Будут убраны вентиляционные блоки — тем самым сэкономим немало квадратных метров для покупателей. И разрабатываем планировки с окнами в пол: так пространство кажется бесконечным. И, заметьте, все это в домах стандарт-класса. Когда у нас идет приемка домов, я, не представляясь, разговариваю с будущими собственниками, спрашиваю их о впечатлении от дома и квартиры. Вы знаете, ни разу не услышал в ответ: «Ужас, сплошные недоделки!» Фактически 99% квартир принимаются с первого раза и без замечаний. Есть еще один значимый показатель для понимания того, в правильном ли направлении мы движемся, — это доля повторных покупок. Она составляет 40%.

ВГ: Где сегодня охотнее покупают квартиры: в городе или в области?

Л. К.: Когда мы стали строить в Ленинградской области, честно говоря, я думал, что спрос в ЖК «Новое Горелово» будет меньше, чем в Горелово, которое стало частью Петербурга. Но эти опасения не оправдались. Моя команда была права: все зависит от качества объекта. Спрос устойчивый, и он растет вместе с развитием проекта. Мы в этом году ввели в эксплуатацию тысячу квартир, и продано все.

Качество нового жилья в области и городе уже сопоставимо. Льготами население пользуется примерно одними и теми же. Понятно, что от локации зависит многое. Но в еще большей степени решение в пользу города или области зависит от надежности застройщика, характеристик жилого комплекса и уровня развития инфраструктуры. ■