

# «Мы хотим контролировать свои объекты, чтобы они эксплуатировались качественно»



## Гендиректор «Орсо групп» Михаил Бесфамильный – о повышении объемов строительства и сдачи домов

**В этом году компания «Орсо групп» сдает в эксплуатацию сразу четыре дома. Девелопер наращивает объемы строительства и работает над проектом нового ЖК в Московской области. Руководитель организации Михаил Бесфамильный рассказал, как и зачем «Орсо групп» усиливает контроль за подрядчиками в процессе строительства, какие сложности возникают во время приемки квартир и что дает девелоперу корпоративная управляющая компания.**

– В этом году «Орсо групп» сдает в эксплуатацию сразу несколько домов в Перми. Расскажите об этих объектах.

– В предыдущие годы «Орсо групп» вводила в эксплуатацию по одному объекту, в прошлом году – три, но теперь компания наращивает объемы строительства. По итогам 2021 года мы планируем сдать четыре дома. Уже ввели в эксплуатацию дом на ул. Карпинского, 53а, корпуса №5 и №3 в квартале «Маасдам» на ул. Теплогорской, 24. Дом на ул. Екатерининской, 27, планировали вводить во II квартале 2022 года, но появилась возможность сдать его раньше, поэтому объект решено ввести в строй в конце этого года. В 2022 году компания введет четыре объекта – «Дом Дружба» на ул. Инженерной, 36, и три корпуса в квартале «Маасдам».

Ввод дома в эксплуатацию – важнейшая часть работы команды, когда готовый проект передается дольщикам. Новостройку покупают «по картинке», и для девелопера очень важно оправдать ожидания клиентов.

– Расскажите, как передаются в эксплуатацию жилые объекты? В чем заключаются сложности и сколько занимает этот процесс?

– Сложностей нет, если квартиры в готовом доме находятся в хорошем состоянии. Если дом введен, но квартиры к передаче не готовы, а будущие жители приглашены на приемку, то, конечно, у людей появляется много замечаний. Прежде чем показывать квартиры, наш отдел контроля качества проверяет каждую. В среднем передача квартир в доме занимает три месяца.

Во время ввода дома в эксплуатацию специалисты инспекции Госстройнадзора оценивают готовность объекта, но они не могут осмотреть каждую квартиру. Нужно обращать внимание на мелкие детали: регулировку окон, замков, состо-

яние плинтусов, поверхность стен. Если девелопер не контролирует подрядчика в процессе строительства, то потом у людей возникают замечания, и они не принимают квартиры. Поэтому мы усиливаем контроль качества на всех этапах, наш генподрядчик принимает все этапы работ у подрядных организаций. Кроме того, в группе создана своя служба технического заказчика, которая тоже следит за работами.

– Как складываются взаимоотношения «Орсо групп» с организациями, которые вместе с покупателями занимаются приемкой квартир? Испытала ли на себе компания потребительский экстремизм, когда приемщики квартир предъявляют слишком много претензий к застройщикам по срокам сдачи дома, стандартам качества и прочему?

– Проблемы при приемке квартир связаны с невысо-

ким уровнем профессионализма подрядчиков. Бывает, что из-за низкого качества работ объект не соответствует нормам законодательства. Однако считаю, что некоторые нормы избыточны. Например, если подплинтус в квартире можно вставить линейку и он отходит от стены на миллиметр, – это уже нарушение. Законодательство предусматривает при приемке много подобных моментов, на которые в обычной жизни 99,9% людей не обращают внимания. Существующие нормы такие, что при желании приемщики квартир смогут придираться к любой мелочи.

Например, во время приемки в квартире проверяют стыки между рядами плитки в санузле. По нормативам они не должны превышать 1 мм. Если больше, это замечание можно исправить, только переложив всю плитку. Но если отклонение незаметное, особенно

где-то под раковиной, и не влияет на качество жизни, то не стоит на нем акцентировать внимание. Для нас такие ситуации становятся большой проблемой, тогда как для жителей они могут не иметь значения. Примерно 30% будущих жителей наших домов пользуются услугами профессиональных приемщиков, зачастую эти специалисты нагнетают обстановку намеренно, чтобы к ним обращались больше клиентов. Отзывы о качестве приемки в квартирах не публикуются, и со стороны кажется, что все застройщики строят некачественно.

– «Орсо групп» предлагает жителям своих домов услуги корпоративной управляющей компании «Орсо друг». В чем удобство такой УК?

– УК «Орсо друг» была создана в 2019 году. Сегодня она управляет восемью нашими домами по улицам Петропавловской, 13а, Карпинского, 53а, Шмидта, 56, Леонова, 68б, Беляева, 9 и 9а, корпусами №3 и №5 на Теплогорской, 24. Шесть домов были сразу переданы в управление «Орсо друг», а два дома – по ул. Беляева, 9 и 9а, эксплуатировали другие организации. Однако потом собственники квартир этих двух домов проголосовали за переход под управление нашей компании. Для жителей домов под управлением «Орсо друг» основное преимущество в том, что мы, как застройщик, несем ответственность за объект и выполняем свои гарантийные обязательства. К примеру, часто бывает, что если домом управляет сторонняя УК, то при появлении заявок от жителей организация старается переложить ответственность на застройщика, а застройщик – на УК. Это приводит к негативу со стороны жителей. Мы решаем любые проблемы, возникающие в доме. Так или иначе, все новострой-

ки «Орсо групп» остаются в нашем контуре.

– Некоторые считают, что девелоперы скрывают строительные дефекты. Как можно опровергнуть такое мнение?

– Про других застройщиков сказать не могу, но мы хотим контролировать свои объекты, чтобы они эксплуатировались качественно. Бывает, какой-то недочет в доме нужно быстро устранить. Но если этого не сделать, недочет может стать большой проблемой и обернуться многомиллионными затратами. Например, стала протекать кровля, и если ее подлатать, то проблемы не станет. А когда ты долго не отремонтируешь кровлю, то она портится и приходится ее полностью менять. Благодаря созданию УК, «Орсо групп» постоянно находится на острие проблем, возникающих во время эксплуатации наших домов. Наверно, есть недобросовестные застройщики, которые создают управляющие организации, чтобы что-то скрыть. Но у жителей всегда есть возможность проголосовать за создание ТСЖ или смену УК.

– Минувшим летом стало известно, что «Орсо групп» приобрела 1 га земли под застройку в Московской области, в Красногорском районе. На этой площадке группа анонсировала возведение ЖК на 15 тыс. кв. м. На какой стадии сейчас этот проект?

– Тогда мы купили один участок, а сейчас появилась возможность приобрести и соседние площадки, чтобы на них в сумме можно было реализовать примерно 50 тыс. кв. м жилья. Теперь компания докупает смежные участки, в целом площадь всей территории составит около 2,5 га. К проектированию будущего ЖК пока не приступали. Сейчас «Орсо групп» разрабатывает разные концепции, чтобы определиться, какие объ-

екты, с какой плотностью и высотой можно там построить. Планируем до конца года завершить приобретение земли, которая представляет собой восемь небольших участков. После этого, со следующего года, займемся проектированием жилья на этой территории.

– Недавно в Свердловском районе Перми прошли публичные слушания по проекту планировки вашего участка на ул. Елькина, 14, где ранее находился автосалон бывшего «Экс Авто». Расскажите, что там будет за дом? Планируется ли заключать с властями соглашение по социальным взносам в городской бюджет?

– На участке площадью 10,4 тыс. кв. м мы намерены построить 10-этажный «Орсо дом» площадью 18 тыс. кв. м, с подземным паркингом, кладовыми для жителей и коммерческими помещениями. Особое внимание при проектировании уделено разнообразию и эргономичности планировочных решений, благоустройству дворовой территории. Наша команда убеждена, что для комфортной жизни очень важно создание добрососедских отношений. Для этого проектируем различные сценарии времяпрепровождения во дворе. Например, в «Орсо доме» на ул. КИМ, 61, запланирована карусель для детей с ограниченными возможностями, общественный огород во дворе, бинокль на смотровой площадке 16-го этажа.

На ул. Елькина тоже будут свои «фишки», которые обязательно оценят будущие жители. Например, мы спроектировали не просто песочницу, а место «настоящих раскопок» скелета динозавра.

Заключать соглашение с властями по этому объекту не планируется, потому что предельные параметры по высотности и плотности участка изменять не нужно.



«Орсо дом» на Карпинского, 53а