

Делу — время

— Игорь Евгеньевич, расскажите о том, как возникла ваша фирма.

— У фирмы корпоративное долголетие. На рынке региона она работает уже более двадцати лет. Начинали в 1989 году с небольших объектов — ремонтировали офисы, производственные помещения, квартиры. Менялись формы собственности — малое предприятие, АОЗТ, ЗАО, но практически неизменным оставался основной костяк управленцев компании — выпускников Ленинградского инженерно-строительного института.

Строить жилье начали долевым участием — совместно со Строительной корпорацией Санкт-Петербурга (тогда еще Ленинградская строительная корпорация), затем сами стали осваивать территории под застройку и возводить жилье «под ключ».

Первые дома в долевом участии построили на Приморском проспекте и на Школьной улице в Санкт-Петербурге. Потом уже, как самостоятельные застройщики в составе компании «ГлавСтройКомплекс», пришли во Всеволожский район.

— За какой «участок работы» на огромной строительной площадке под названием «ГлавСтройКомплекс» отвечает ваша фирма?

— Объяснять это долго и скучно. Но если в двух словах, то мы обеспечиваем организацию строительного процесса: занимаемся привлечением субподрядчиков, поставкой строительных материалов, подбором кадров, участвуем в разработке проектно-сметной документации, взаимодействуем с муниципальными властями, а также активно работаем на рынке недвижимости — как видите, «участок» довольно обширный.

— На какого покупателя вы ориентируетесь, возводя жилые здания?

— Фирма практически не строит дорогостоящего жилья — на него небольшой спрос. Исключение, пожалуй, составляет новый жилой комплекс «Всеволожские жемчужины», расположенный в центре города и подпадающий под определение «элитное жилье».

Несколько лет назад мы участвовали в реализации государственной программы «15Х15» по строительству доступного и комфортного жилья для увольняемых в запас офицеров Российской армии. В результате в микрорайоне Южный были выстроены и в настоящее время уже полностью заселены 10 домов — а это более 800 благоустроенных квартир. Кроме того, нашими клиентами стали также жители Крайнего Севера, переезжающие на постоянное место жительства в Санкт-Петербург и в Ленинградскую область, в частности, во Всеволожск — они стали новоселами домов по улице Героев.

Многоуровневый каркасно-кирпичный комплекс, состоящий из двух зданий, строится сейчас в северо-восточной части Всеволожска, на пересечении Колтушского шоссе и Дороги жизни — «Всеволожский каскад». Проект уникален как архитектурными, так и планировочными решениями. Покупателям будет предложен широкий выбор планировок квартир площадью от 27,09 до 119,63 м²: квартиры-студии, одно-, двух-, трех- и четырехкомнатные квартиры.

Чтобы удовлетворить массовый спрос, необходимо работать для людей со средним достатком, рассчитывая на тех заказчиков-инвесторов, кто имеет, например, квартиру плюс небольшие накопления и хочет улучшить свои жилищные условия. Продав старое жилье и доплатив, покупателю вполне по силам приобрести новую, более просторную квартиру.

Наши основные преимущества — это высококвалифицированный менеджмент, грамотное планирование работ, хорошие производственные мощности подрядчиков, контроль качества на каждом этапе.

— Наверное, очень важный вопрос для ваших потенциальных заказчиков — как складывается ценовая политика закрытого акционерного общества «Фирма «Стройкомплекс»?

— Наша ценовая политика строится в зависимости от заказчика. При расчёте договорных цен на бюджетных стройках мы, как и любой строитель, руководствуемся нормативами и рекомендациями Госстроя, который обязан контролировать расходование бюджетных средств. И несколько иной подход, когда мы имеем дело с коммерческими структурами или частными клиентами. Но и в том, и другом случаях наши предложения являются конкурентоспособными по цене, качеству и срокам.

К сожалению, многие заказчики в условиях ограничения средств на финансирование до сих пор определяют подрядчиков на свои объекты не по совокупности критериев, а по

Даже частые гости Всеволожска не перестают изумляться тому, как стремительно, буквально на глазах, меняется наш город — возводятся современные многофункциональные здания торговых и офисных центров, растут новые жилые кварталы. Бурные темпы жилищного строительства не может сдержать даже экономический кризис — там, где еще недавно были заброшенные пустыри, сияют чистыми стеклами окон новые многоэтажные дома, причем это результат не зарубежных, а наших, российских, инвестиций.

Мы продолжаем знакомить читателей с одним из основных застройщиков Всеволожска — компанией «ГлавСтройКомплекс», вот уже второй десяток лет активно участвующей в формировании архитектурного облика города.

Наш сегодняшний собеседник — И.Е. МОРОЗОВ, исполнительный директор закрытого акционерного общества «Фирма «Стройкомплекс», являющегося генеральным подрядчиком ОАО «ГлавСтройКомплекс».

Европейский опыт и «Всеволожский каскад»...



одному из них, а именно по цене предложения. И зачастую некоторые претенденты, не представляя реальной себестоимости строительного-монтажных работ, предлагают демпинговые цены, приводящие в конечном итоге к убыточности работ с одной стороны и сомнительному качеству готовой продукции — с другой. Это приводит к тому, что подрядчик в определённый момент останавливает строительство, ставит заказчика перед фактом предстоящего удорожания работ, оттягивая тем самым сроки сдачи объекта со всеми вытекающими последствиями.

Мы в эти игры не играем и считаем такую тактику ведения «конкурентной» борьбы недостойной для профессионалов. Существование таких объектов — это лишь подтверждение того, что рынок подрядных работ в Ленинградской области пока еще далек от совершенства и находится в стадии формирования. Мы же на этом рынке завоевали свою нишу, предложив оптимальное сочетание: цена — качество — сроки строительства. Наш главный принцип построения отношений с заказчиком — открытость, доверие и уважение.

Но во главу этих отношений поставлен всё-таки бизнес. При работе с частными клиентами — потребителями нашей продукции в жилищном строительстве — цены в основном диктует рынок. Стратегически определив для себя уровень клиентов, которым мы хотим построить и продать жильё (люди со средним достатком и сформированным понятием стандартов качества ожидаемой от нас продукции), мы с определённой гибкостью формируем цены, ориентируясь на оптимальную конъюнктуру рынка в этом секторе. Нельзя сказать, что мы строим дешёвое жильё, равно как нельзя

сказать, что продукция очень дорогая. По уровню цен мы занимаем золотую середину.

— За последнее время появилось много новых строительных материалов. Это усложнило вашу работу?

— Появление новых строительных материалов сделало нашу работу более интересной, творческой и привлекательной. Появились не просто материалы, изменилась вся технология работы. Это, конечно, замечательно, но в то же время мы испытываем определённые трудности по согласованию своих расчетов, так как современная нормативная база на сегодняшний день окончательно не сформирована.

— Используете ли вы в своей работе строительные материалы, производимые во Всеволожском районе?

— Да, мы работаем с материалами, которые производятся комбинатом «Меликон-Полар» и Сертоловским КЖБИ. Так, например, при строительстве жилого комплекса «Всеволожские жемчужины» мы использовали кирпич, железобетонные конструкции и фундаментные блоки местных производителей.

В плане у нас заложено возведение собственного домостроительного комбината. Это вписывается и в основную стратегию компании «ГлавСтройКомплекс» — осуществление полного цикла строительных работ.

К тому же опыт зарубежных коллег, с которыми мы встречаемся во время деловых поездок и на профессиональных выставках, показывает, что собственное домостроительное производство упрощает и удешевляет весь строительный процесс, делает его более эффективным.

Вообще, мы стараемся шире использовать возможности международного общения: во время служебных командировок наши специа-

листы обязательно посещают объекты строительства, производства строительных материалов, учатся новейшим технологиям ведения работ.

— А что, отечественная строительная индустрия сильно отстает от зарубежной?

— Я бы так не сказал. В Петербурге и Ленобласти, в отличие от многих других регионов России, строительная сфера является одной из самых передовых и активно растущих. Но тем не менее всегда есть чему поучиться. И если уж сам император Петр Великий с большим уважением относился к иноземным строителям, то и нам не пристало гнушаться опытом передовых стран. Надо стремиться к достижению того уровня компьютеризации производства, использования специальной техники на строительных объектах, который практикуется, скажем, в Германии или в соседней Финляндии. Ну и конечно же следует очень внимательно изучать и применять европейский опыт возведения жилья без нарушения экологии и природного ландшафта.

— Игорь Евгеньевич, мы знаем, что на протяжении многих лет главной «строительной площадкой» для ЗАО «Фирма «Стройкомплекс» является именно Всеволожск. А что лично вас, кроме работы, связывает с нашим городом?

— Хороший вопрос. Лично я во Всеволожске живу. Так что связь с этим городом у меня давняя и прочная — в конце 90-х наша семья переехала во Всеволожск из Санкт-Петербурга, и с тех пор никто из домашних ни разу об этом не пожалел. Я всей душой полюбил эти места. Мы с женой на велосипедах исколесили весь город и его окрестности. Тихие, наполненные провинциальным очарованием улицы — Константиновская, Сергиевская, Парковая, Отрадная, день ото дня становящиеся все более людными микрорайоны Южный, Котово Поле, Мельничный Ручей — где только не пролегал наш маршрут.

— Увлекаетесь велосипедным спортом?

— Велосипед — это так, прогулка, поддержание общего тонуса. Настоящее увлечение для меня — это хоккей. В нем борьба за шайбу, за победу, уклонение от силовых приемов и применение этих приемов против других, травмы, игра в команде, индивидуальное мастерство — все, как в реальной жизни. И удары хоккеисты держат лучше даже, чем боксеры, и сами бить умеют. Я считаю, что хоккей больше, чем другие командные контактные игры, развивает чувство товарищества, ответственность, патриотизм и другие общественно ценные качества.

Так что каждое воскресенье с сентября по май мы с друзьями-единомышленниками — то есть командой — отправляемся во Дворец спорта «делать свою игру». У нас все, как «у больших», — и форма своя, и турниры, и победы.

— А как обычно проводите отпуск?

— Всем модным курортам я предпочитаю нашу Тверскую область, Селигер, пойму реки Мсты. От бабушки и дедушки остался небольшой домик в тех местах — вот где настоящее раздолье, свобода, красота и богатство природы.

А вообще, от Всеволожска рукой подать до Ладоги, а там рыбалка, любимая мною подводная охота ... Нет, теперь я Всеволожск ни на что не променяю.

Между прочим, как представитель компании-застройщика, я всегда с пристрастием изучаю проекты новых зданий — мне совсем не безразлично, как будет выглядеть и чувствовать себя город, ставший родным всей нашей семье.

— Вы родились в Петербурге?

— Родился в Ленинграде, жил в Луге. После школы окончил автодорожный техникум. Службу в Вооруженных Силах проходил на Краснознаменном Северном Флоте в ракетных частях, базировавшихся тогда в Мурманской области.

— То есть профессию строителя выбрали уже в «сознательном» возрасте?

— Да, это был вполне осознанный выбор. Демобилизовавшись из армии, я поступил на дневное отделение Ленинградского инженерно-строительного института — тогда, пожалуй, самого сильного в городе профильного вуза, готовящего специалистов для строительной отрасли. На втором курсе, после сдачи экзаменов по сопромату и начертательной геометрии, женился. Так что наша семья родилась еще в студенческие годы, жена моя по образованию тоже строитель. Недавно отпраздновали серебряную свадьбу. А вот дочь выбрала другой путь — окончила Финэк. Около месяца назад сделала меня дедушкой.

— Нелегко, наверное, было студенту дневного отделения стать главой семьи ...

— В то время реальной возможностью для