

Михаил Сухоносков:

«Мы осваиваем стандарты будущего»

Татьяна Елекова / ОАО «ГлавСтройКомплекс» – одна из ведущих строительных организаций, которая занимает лидирующие позиции в сфере массового жилого строительства в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. ➔



О ситуации на рынке, его самых острых проблемах и о работе компании «ГлавСтройКомплекс» рассказал исполнительный директор ОАО «ГлавСтройКомплекс», почетный строитель РФ Михаил Сухоносков.

– Михаил Федорович, как Вы можете охарактеризовать сегодняшнее состояние строительного рынка Ленинградской области?

– Сегодня Ленинградская область находится на пороге взлета строительства и быстрого роста объемов производства жилья, который возник на основе расширения производственной базы и радикального обновления производственных мощностей. Хотя в этом смысле впереди еще очень много работы, поскольку средний возраст домостроительных комбинатов в Ленобласти – около 50 лет. Но после того как повсеместно будет введено новое оборудование, непроизводственные потери, которые сейчас переключаются на конечного потребителя, будут радикально сокращены.

– Как удается эффективно работать в кризисное время? Насколько сильно кризис скорректировал работу компании?

– Я считаю, что кризис – это обычная отговорка для недобросовестных участников рынка, которая позволяет им не выполнять обязательства перед клиентами, поставщиками и кредитными организациями. Мы же, будучи приверженцами непрекращающегося процесса совершенства

производства и сбыта нашей продукции, какого-то особенно существенного влияния кризиса на себе не ощутили. Задержек по вводу в эксплуатацию на наших объектах практически нет. Хотя, конечно, спрос на квартиры незначительно, но упал.

– Какие объекты у компании сейчас находятся в стадии строительства?

Я считаю, что кризис – это обычная отговорка для недобросовестных участников рынка, которая позволяет им не выполнять обязательства перед клиентами

– В данный момент «ГлавСтройКомплекс» возводит комплексы жилых домов во Всеволожске и в Санкт-Петербурге.

– А сколько всего объектов построено компаниями?

– На начало 2011 года строительно-финансовой группой было построено и сдано в эксплуатацию 45 жилых домов в Санкт-Петербурге, Всеволожске и Выборге. Так за успешную реализацию проекта по строительству жилья для нужд Министерства обороны РФ и проявленные высокие профессиональные качества наша компания была отмечена лично президентом России и награждена почетной грамотой Министерства регионального развития РФ.

«ГлавСтройКомплекс» возвел 47,6 тыс. кв. м общей площади жилья на территории микрорайона Южный во Всеволожске. Строительство было произведено в рамках президентской программы «15+15», которая в качестве эксперимента была запущена в пяти самых дорогих регионах страны – Москве, Подмосковье, Петербурге, Ленинградской и Калининградской областях.

– Раз уж речь зашла о строительстве социальных объектов, то хотелось бы затронуть вопрос инженерной подготовки их территорий. Всем известно, что сейчас эта проблема – одна из наиболее острых в строительстве. Помогает ли государственно-частное партнерство ее решить?

– Вы совершенно правы, инженерная подготовка территорий – тема набравшая и очень сложная. В каждом конкретном случае – своя проблема, которая, как правило, не имеет простых решений. Хотя одной из основных все же является финансирование. Дело в том, что готовые объекты на подготовленной территории возникают спустя годы, а получить долгосрочный кредит в России

очень непросто. И здесь преимущества частно-государственного партнерства очевидны, поскольку банки охотнее предоставляют финансирование под госзаказ. Хотя в вопросах инвестирования инженерной подготовки объекта частно-государственное партнерство тоже не всегда является панацеей.

– В последнее время проходит очень много дискуссий относительно дальнейшей эксплуатации построенного дома. Насколько этот вопрос является актуальным в действительности?

– Как известно, любая квартира требует регулярных расходов на ее содержание. Причем достаточно существенных. Подсчитано, что ежегодно на качественную эксплуатацию объектов жилого фонда должно уходить 4–6% от стоимости строительства. Далеко не все собственники способны выделять подобные суммы из своего бюджета. Но эту проблему вполне можно решить за счет создания товариществ собственников жилья. Согласно исследованиям, которые были проведены специалистами нашей компании, если ТСЖ объединит не менее 600 квартир, то можно обеспечить надлежащую эксплуатацию жилого фонда по достаточно приемлемым ценам. А ненадлежащая эксплуатация приводит к преждевременному износу здания. До 1990-х годов накапливалась амортизация и предполагалось, что за ее счет будет строиться новое жилье взамен износившегося. Однако инфляция «съела» оборотные средства, и в результате здания возводились на деньги инвесторов. А люди, живущие в квартирах с износом 40–50 лет, остаются при своих интересах. Я считаю, что государству стоит пересмотреть отношение к амортизации в целом и вернуться к вопросу о ранее накопленных амортизационных фондах. Амортизация принадлежит собственнику и является мерой возврата капитала без дополнительного налогообложения. На мой взгляд, это серьезный ресурс, определяющий будущее.

– Сегодня много говорят о качестве строительства, особенно в связи с переходом строительной отрасли на саморегулирование. Может ли институт СРО способствовать повышению качества?

– Саморегулирование закономерно пришло на смену государственному тотальному регулированию. Все заметили, что экономика стала многоукладной, поэтому нет ничего странного в том, что государство передает свои функции на откуп частному бизнесу. Что касается института саморегулирующихся объединений, то это, безусловно, разумная форма организации частной деятельности в области регулирования. Если же говорить о том, насколько саморегулирование способствует повышению качества строительства, то пока трудно об этом судить. Прошло слишком мало времени с момента создания этого института. А вообще, качеству в большей степени способствует требовательность потребителя, нежели формы регулирования производителей.

– И последний вопрос: каковы дальнейшие планы компании «ГлавСтройКомплекс»?

– Помимо проектов жилищного строительства мы хотим построить собственное промышленное производство по изготовлению железобетонных изделий. Так что планов – громадье. И чтобы их воплотить в жизнь, нам необходимо переходить не на современные стандарты, а уже осваивать стандарты будущего.

цифра

45

домов было построено ОАО «ГлавСтройКомплекс» к 2011 году