

Владимир Ефимович, как можно охарактеризовать масштабы работы ДСК-1?

- В прошлом году мы построили 1 млн. 147 тыс. кв. метров жилья, из них 300 тыс. - муниципальное, остальное - коммерческое, для продажи. В половине случаев комбинат выступал как генеральный инвестор. В этом году прогнозируем рост на 20-25 процентов. Удорожание квадратного метра, видимо, будет в тех же пределах. В этом и следующем году мы планируем участие в продолжении застройки Свиблова, Северного Медведкова, Борисовских Прудов, Чертанова Южного и других.

Сегодня все больше инвесторов и застройщиков обращают внимание на ближние Подмоскovie. ДСК-1 не исключение?

- Частичный переход столичных строителей и инвесторов за пределы МКАД - общая тенденция, коснувшаяся и нашего комбината. Свободных площадей в Москве все меньше. Мы работали в Подольске, Троицке, Красногорске, Королеве, Одинцове, Балашихе, Щербинке. Если в прошлом году комбинат возводил в Подмоскovie 10-15 процентов от общего объема строительства, то в этом будет уже четверть. А на очереди - дальнее Подмоскovie.

Но в таком случае администрация Московской области должна быть недовольна, поскольку, строя в Подмоскovie, вы продолжаете отчислять деньги в бюджет столицы.

- Некоторые разногласия действительно возникают, однако есть простой выход - создание дочерних инвестиционных организаций на территории области. ДСК-1 скоро откроет свою такую компанию.

В других городах России тоже собираетесь строить?

- Вице-губернатор Санкт-Петербурга г-н Вахимистров приезжал смотреть нашу продукцию и производственную базу. Мы высказали готовность участвовать в строительстве Северной столицы и как инвесторы. Дело в том, что петербургские строители не имеют опыта и технологий замены ветхого жилья - снос пятиэтажек там еще не начался. Создана Московская инвестиционная строительная компания, объединившая несколько застройщиков. Она получила одобрение Юрия Михайловича Лужкова и Валентины Ивановны Матвиенко. Что касается других регионов, то покупательная способность там меньше, чем в столице или центре страны, отсюда и доходность проектов не очень большая.

Цены на жилье в Москве сегодня просто запредельные. Отчего они взлетели и чего ожидать в перспективе?

- Многие думают, что в повышении цен виноваты застройщики. Это не так. Строители - лишь исполнители решений архитекторов, градостроителей, городских экономических служб. Инвестиционная стоимость строительства напрямую зависит от количества объектов соцкультбыта, сложности инженерного обеспечения дома. Другая составляющая - стоимость непосредственно строительства. Она неуклонно растет, поскольку дорожает абсолютно все: природный газ - на 20 процентов, электроэнергия - на 9, железнодорожные перевозки - на 27, металлопрокат - на 13, цемент - на 45, трубы отопления - на 40 процентов. Кроме того, поставляются материалы с импортными составляющими. У нас более 400 поставщиков, и все они регулярно устанавливают новые цены. Курс евро, в которых оцениваются импортные материалы, пошел вверх - выросла и стоимость. Работа же строителя для городского заказа оплачивается из бюджета города по весьма жестким ценам. Мы не укладываемся в те деньги, что нам платит Москва. С каждого коммерческого дома отдаем городу 40 - 45 процентов жилья бесплатно, нередко работаем себе в убыток. Поэтому тенденции к снижению цен сегодня, к сожалению, нет - спрос на жилье превышает предложение, и он будет расти. В Москве на каждого из 10 млн. человек приходится 21 кв. метр. Чтобы каждому прибавить хотя бы 1 кв. метр (с учетом сносимого жилья), строительный комплекс столицы должен работать 3 года.

Отсутствие в Москве свободных площадок под строительство тоже влияет на цену?

- Главная проблема для нас - получить землю под строительство. Почти все оно сегодня - точечное. Тем не менее планируются еще одна площадка - Кожухово, где будет построено около 1,2 млн. кв. метров, из которых коммерческая доля - 800 тыс. Практически все дома в этом муниципальном районе будут панельными. Но поскольку сети к району будут вестись за счет инвестора, на его же плечи лягут инфраструктура и социальная сфера, это скажется на стоимости квадратного метра.

Владимир КОПЕЛЕВ: ГОРОДУ - 83 КВАРТИРЫ ЕЖЕДНЕВНО

Генеральный директор ДСК-1, дважды Герой Социалистического Труда, заслуженный строитель СССР и России, трижды лауреат Государственных премий СССР и России Владимир Копелев - один из наиболее влиятельных людей в строительном бизнесе Москвы. Родился в 1935 году, в ДСК-1 с 1965 года. Работал монтажником, бригадиром, начальником управления, руководит комбинатом с 1982 года. В 2002 году ДСК-1 вручена награда «Золотой слиток», учрежденная Женевским институтом бизнеса и управления как предприятию, «добившемуся успеха в повышении конкурентоспособности своей продукции и услуг и имеющему устойчивый имидж успешного предприятия». Сегодня Владимир КОПЕЛЕВ - гость «Московской среды».



Домостроительный комбинат №1 за 43 года своего существования возвел более 40 млн. кв. метров жилья, сегодня строит примерно четверть всех квартир в Москве, при этом около 60 процентов приходится на городской заказ. Высокопрофессиональная работа 8,5-тысячного коллектива с богатыми традициями подкрепляется сотрудничеством с проектными организациями - МНИИТЭП, НИИМосстрой, Моспроект, НИЖБ. В последние годы на базе ДСК-1 прошли обкатку 4 новые серии домов, комбинат гордится почти глобальной загрузкой мощностей, использует принцип монтажа с колес. Ежедневно ДСК-1 строит 83 квартиры, или 20,9 тыс. в год.

За каким домостроением будущее - панельным, кирпичным или монолитным?

- Однозначно ответить сложно. ДСК-1 строит, а покупатель выбирает. Но замечу, что квартира в монолитном доме требует больших затрат на отделку и перепланировку. Такие деньги есть не у всех. А в панельном П-44Т, например, четкие эргономичные планировки, требующие минимальных затрат. Кроме того, панельный дом строится в среднем три месяца, а монолитный - полтора года. Монолитное строительство обладает и серьезными недостатками: климатическая зависимость, сверхжесткость, невозможность отделки фасадов вне стройки, сосредоточенность всех работ на строительной площадке.

Думаю, что в ближайшие 10-15 лет темпы строительства панельных домов не замедлятся. Для этого есть все предпосылки: наличие мощной производственной базы, относительно низкая себестоимость, быстрота возведения, всепогодность строительства и мало использованные архитектурные резервы. Кроме того, качество деталей можно контролировать на заводе. Пройдет еще немало времени, прежде чем появятся способы жилищного строительства, конкурентоспособные с крупнопанельным домостроением. Его колоссальный потенциал подтверждает и жилой комплекс на Рубцовской набереж-

ной. Никто и не предполагал, что подобное можно сотворить из панелей. Вообще, жилье должно быть разным - дорогим и не очень, простым и уникальным, крупнопанельным и монолитным.

Есть ли у ДСК-1 свои ноу-хау?

- Пожалуй, это полносборные мансардные и плоские чердачные крыши с наклонными фризамы, примененные впервые в отечественной и мировой практике. Архитектурно выразительные мансарды выполнены в два этажа - технический и жилой с небольшим холодным чердаком. Стены наклонные, поэтому пришлось отработать и технологию их монтажа. В жилом этаже мансарды внутренняя планировка квартир свободная. Все наклонные поверхности покрыты пескобетонной черепицей.

Что представляет собой новинка комбината - дом «Юбилейный»?

- Он спроектирован к 40-летию комбината. Это самый красивый и комфортный дом из нашего ассортимента: высокие потолки, зимние сады, большие площади квартир, эркеры, гараж на цокольном этаже. Это малозатяжной дом и потому дорогой. Первый, экспериментальный, «Юбилейный» возведен на территории Краснопресненского ЖБИ. Два жилых дома «Юбилейный» будут построены на севере столицы.

Используете в своей работе зарубежный опыт? Например, неснимаемую опалубку, как это делают китайцы?

- В Финляндии наши специалисты подсмотрели принцип облицовки наружных панелей плиткой под кирпич, опыт и технологию Канады мы применили при производстве оконных блоков, опыт и оборудование Германии - при производстве цементно-песчаной черепицы, которой отделываются элементы завершенных наших корпусов. Опалубка же при нашей технологии индустриального полносборного домостроения пока не нашла применения.

Говорят, что сегодня покупатель квартиры может заранее ее спланировать, то есть стать своего рода архитектором...

- Это верно только в отношении домов со свободной планировкой, но требуются многочисленные согласования в различных инстанциях, это не всегда удается. Большинство же покупателей очень устраивает панельная серия. В П-44Т, например, площадь кухни увеличена до 13 кв. метров за счет выноса в коридор вентиляционного короба, установлены отопительные приборы с регуляторами температуры, медная электропроводка каждой комнаты увеличивает пожаробезопасность. Ничего этого нет в квартирах со свободной планировкой. Самое важное, что дома

П-44Т сдаются «под чистовую отделку». Это значит, что ремонт можно проводить без предварительной подготовки и с минимальными затратами - примерно 40 у.е. квадратный метр. А для ремонта в монолитных домах необходимо поставить межкомнатные перегородки, выровнять полы и стены, провести электропроводку, заказав и согласовав проекты на электрику и перепланировку.

Еще недавно жалобы жильцов касались главным образом окон и панельных швов...

- И то и другое сейчас усовершенствовано. Мы перешли на технологию закрытого стыка между панелями, что исключает протечки и промерзания. При такой технологии даже если монтажник и захочет ошибиться, все равно не сможет допустить брак. Оконные рамы теперь армированные, имеющие более жесткий каркас и потому более прочные. Пять воздушных камер стеклопакета позволяют удерживать температурные параметры. Добавим сюда стопроцентное остекление балконов и лоджий. Если покупателя что-то не устраивает, наши специальные бригады исправят недочеты. Мэр Москвы Юрий Лужков специально открыл «горячую линию» для обращений жильцов.

У вашего комбината есть дочернее предприятие - коммандитное товарищество «ДСК-1 и компания». Почему выбрали такую редкую в нашей экономике организационно-правовую форму? Что дает КТ комбинату?

- Все новое - это хорошо забытое старое. Товарищества на вере возникли еще в позапрошлом веке. Сегодня объемы строительства увеличиваются, и для развития комбината необходимо все больше оборотных средств. «ДСК-1 и компания» и была создана для привлечения вкладов и продажи квартир комбината. Практически все построенное и строящееся коммерческое жилье проходит через КТ. Минимально разумный вклад - 30 тыс. руб., но иногда люди приносили по 500-900 тыс. Договор срочный, его необходимо пролонгировать ежегодно. Ежеквартально каждому вкладчику начисляются дивиденды с вложенной суммы - процент рассчитывается по итогам хозяйственной деятельности. Реальные дивиденды прошлого года - около 14 процентов годовых. Их можно забрать, капитализировать либо перечислить на свой лицевой счет. Капитализируя накопления, вы можете накопить себе на квартиру и купить ее у нас. За все действия КТ ДСК-1 отвечает своим имуществом, а оно не маленькое.

Сегодня в строительном мире активно обсуждается проблема раздельного строительства коммерческого и муниципального жилья. Как вы к этому относитесь?

- Я сторонник раздельного строительства. Если один человек купил квартиру за большие деньги, а другому она досталась даром и живут они в одном подъезде, между ними нередко возникают напряженные отношения: разный уровень благосостояния, взгляды на жизнь, ответственность за коллективное имущество.

Вам, видимо, легче, чем другим строительным организациям: комбинат имеет хорошую репутацию, поэтому не надо доказывать право на строительство муниципального жилья, на которое деньги выделяются из городского бюджета?

- Еще как надо! Москва насыщена строительными организациями. Как и все, мы должны участвовать в тендерах. К ним, на мой взгляд, должны допускаться только организации, имеющие свою производственную базу и опыт работы. Профессиональным участникам строительного рынка обидно, когда тендеры выигрывают организации с довольно сомнительной кредитной историей и состоящие из трех «членов» - начальник, секретарь и авторучка.

ДСК-1 - государственная или частная компания?

- Доля города в уставном капитале комбината - доли процента, подавляющее большинство акций распределено между сотрудниками, поэтому мы - народный комбинат.

По прогнозам, в Москве можно возвести еще примерно 70 млн. кв. метров жилья, строительные мощности столицы позволяют возводить в год по 5 млн. Что же, через 15 лет всякое строительство прекратится?

- Правительство Москвы сегодня проводит комплексную реконструкцию районов пятиэтажной застройки, которую предполагается закончить до 2010 года. На очереди районы девятиэтажной застройки. Так что строители без работы не останутся.

Беседовал
Николай ПОРОСОВ
«Время новостей» - специально для «Московской среды»