

В августе прошлого года, когда торжественно отмечалось 65-летие со дня образования «Орелстрой», перспективы дальнейшего роста объемов строительства жилья и укрепления этой самой крупной строительной организации Орловской области казались блестящими. 2008 год стал самым успешным за всю историю «Орелстрой». Объемы выполненных им работ превысили 8 млрд. рублей, численность работающих выросла до 7,5 тыс. человек, было построено 180 тыс. кв. метров жилья. 5 августа этого года в Министерстве регионального развития РФ «Орелстрою» был торжественно вручен диплом за победу в XIII Всероссийском конкурсе на лучшую строительную организацию, предприятие строительных материалов и стройиндустрии по итогам 2008 года. Мы по праву можем гордиться, что «Орелстрой» вошел в число лучших строительных организаций России.

А как обстоят дела сейчас, по итогам первого полугодия непростого 2009 года? В центральных СМИ сообщают, что в связи с кризисом 80 % строек в России «заморожено». Однако в новом микрорайоне «Ботаника» в Орле, строительство которого ведет компания «Орелстрой», этим летом начали возводить еще одну панельную многоэтажку. То же самое на Карачевском и Наугорском шоссе. Значит, жизнь продолжается и не все так плохо? О работе этого коллектива в условиях кризиса, надеждах, прогнозах мы решили узнать у генерального директора ОАО «Орелстрой» В.В. Соболева.



— Жизнь продолжается, — улыбнулся Владимир Владимирович. — Но ситуация сложная, не будем это скрывать. Помните, как нам говорили про созданную в стране «подушку» безопасности, что кризис нас не затронет? Затронул, и еще как! По объемам выполненных работ «Орелстрой» в нынешнем году «упал» больше чем наполовину. В первую очередь это связано с тем, что практически прекратилось бюджетное финансирование строек. Во вторую — с тем, что упал спрос населения на жилье, потому что люди беспокоятся за свой завтрашний день. Многие потеряли уверенность в том, что смогут в течение нескольких лет «тянуть» ипотеку или выплачивать деньги по методу долевого участия из личных запасов. Вдруг завтра в их жизни случится что-то непредвиденное?

Кроме того, общая экономическая ситуация в стране повлияла на то, что мы потеряли заказы ряда предприятий промышленности, транспорта, связи. До кризиса у нас намечались совместные проекты по разным направлениям. Например, с ОАО «Российские железные дороги» по строительству жилья, с компанией «Кока-Кола». Мы твердо рассчитывали начать строительство по меньшей мере трех торговых комплексов, но планы заказчиков в связи с кризисом изменились. И по другим потенциальным объектам — станциям техобслуживания, заправок — ситуация похожая. Их строительство было отложено до лучших времен.

Таким образом, нам не удалось сформировать портфель заказов в том объеме, на который мы рассчитывали в начале 2009 года, — на 5 млрд. рублей. По нашим подсчетам, дай Бог нам сделать в этом году объем работ на 3—3,5 млрд. рублей. Получается, что мы вернулись на рубежи 2006 года по всем позициям — и по общим объемам, и по сдаче жилья, и по численности работающих, и, наверное, по уровню зарплат.

А если нет работы, то, естественно, сократилось количество работающих, уменьшились доходы компании «Орелстрой». Мы работаем сейчас на грани себестоимости, ни о каких прибылях не может быть речи. И о премиях тоже. Полгода мы — и аппарат управления, и рабочие — не получаем премий.

— Сейчас появились данные, — продолжает В.В. Соболев, — что около 70 % строительных организаций в России, по сути, являются банкротами. Однако я твердо уверен, что ОАО «Орелстрой», несмотря на трудности, не окажется в числе этих 70 %, потому что меры, которые осуществляются и российским правительством, и руководством Орловской области, позволяют нашему коллективу быть востребованным, работать. И есть перспективы.

— Хотелось бы подробнее узнать об этих перспективах, потому что строительство жилья, прочих объектов позволяет загрузить работой по цепочке и предприятия других отраслей.

— Мы заключили контракт по строительству 400 квартир для Министерства обороны РФ. 80 с лишним квартир мы уже сдали, буквально накануне Дня строителя получили за них деньги. И более 300 квартир представили на участие в торгах. Около 300 квартир мы строим для компании «АЛРОСА». Четыре блока-секции сдаем по этому контракту в сентябре и еще столько же — в конце нынешнего года в новом микрорайоне «Зареченский». Обязательно сдадим до

«ОРЕЛСТРОЙ»: ЖИЗНЬ ПРОДОЛЖАЕТСЯ



конца 2009 года дом для Академии ФСО — в микрорайоне «Наугорский», рядом с торговым комплексом «Европа». Это еще около 100 квартир.

Мы должны построить порядка 80 квартир для ветеранов Великой Отечественной войны. Семи из них, наиболее остро нуждающимся в жилье, ключи от новых квартир, построенных компанией «Орелстрой», были торжественно вручены губернатором накануне празднования 66-летия освобождения Орла и Орловской области от фашистских захватчиков.

По программе сноса ветхого и аварийного жилья мы построили порядка 80 квартир (60 — во Мценске и 20 — в Орле). В портфель заказов «Орелстроя» вошло также строительство 42 квартир для офицеров ФСБ на Наугорском шоссе (торги уже состоялись).

Получается, что в целом примерно 1200 квартир мы набираем в 2009 году за счет продажи жилья оптом. Одновременно готовимся действовать таким же образом по названному направлению, формируя программу на следующий год. Кроме того, свободный рынок жилья не умер. Он еле дышит, но живет. Часть квартир мы сейчас продаем на этом рынке и будем продавать дальше.

— Интересно, сколько квартир было продано в прошлом, удачном, году?

— Более 3000. А сейчас, с учетом опта, можем твердо говорить, что в 2009 году продадим как минимум половину квартир от прошлогодней цифры. Квартиры — это основная продукция «Орелстроя». В прошлом году мы 85 % объема выполнили за счет жилищного строительства.

Кроме того, в этом году у нас появились и другие заказы. Мы беремся за любую работу, которая может быть выполнена и оплачена. В частности, помогают силовые структуры: мы получили, например, заказ на строительство приемника-распределителя для УВД в Северном районе Орла. Выиграли торги и сейчас оформляем договор по строительству пожарного депо для МЧС. Мы по-прежнему сотрудничаем с Академией ФСО — и не только по строительству жилья, но и по строительству, реконструкции помещений. Мы сдаем в этом году новый корпус института искусств и

культуры. Продолжаем строительство инженерно-строительного корпуса Орел ТУ и должны завершить его в нынешнем году. Кроме того, набираем и другие заказы. Занимаемся, например, работами по капитальному ремонту многоквартирных домов в Орле и Мценске, прокладке водопроводов и газификации.

Все вместе это позволяет говорить, что орденосный «Орелстрой» на плаву останется. Из кризиса он выйдет с неизбежными потерями, но обязательно сохранит ведущее место на строительном рынке области, свой потенциал. «Орелстрой» не раз переживал трудные времена и выходил из них с честью.

Мы заверяем всех дольщиков, которые с нами сотрудничают в строительстве жилья, что все дома, которые мы строим и в которых проданы или продаются квартиры, мы обязаны сдать. Если, например, в строящемся 114-квартирном доме около 40 уже продано офицерам ФСБ, то мы должны своевременно сдать весь дом, а не только его часть. Остальные квартиры в нем будут проданы по методу долевого участия.

— А если кто-то из дольщиков купил квартиру в доме, строительство которого заморожено?

— Мы приостановили строительство только тех немногих домов, где квартиры или еще не продавались, или продано всего 3—5 квартир. И с каждым из этих дольщиков договорились о переводе в другие дома. Таких домов, строительство которых заморожено, а там остались люди с договорами, просто нет. Это просто невозможно сделать, потому что тогда неизбежен суд, нам пришлось бы платить страшную неустойку дольщикам, нести потери. Мы объясняем людям, что никто в этой ситуации не виноват — ни они, ни «Орелстрой». Мы готовы круглосуточно работать, но если квартиры сейчас хуже покупают, чем в прошлом году, то что мы должны сделать?

— Может, некоторые орловцы просто ждут снижения цен на жилье?

— Думаю, что мы уже достигли уровня, до которого можно снижать цену на жилье. Мы вводили разные схемы — например, предоставляли дольщикам скидки, если они сразу

оплачивали 100 % или 70 % стоимости новой квартиры. В каждом индивидуальном случае мы рассматривали приемлемые варианты снижения цены. Подобные схемы продолжают работать. Однако ниже сегодняшнего уровня цены на строящееся жилье опускаться не будут.

— Сколько сейчас стоит квадратный метр в домах, строительство которых ведет «Орелстрой»?

— В панельных домах — от 25 тыс. до 32 тыс. рублей, в кирпичных и кирпично-каркасных — от 30 тыс. до 35 тыс. рублей. Самый дорогой у нас дом — кирпичный, который строится рядом с Дворцом пионеров: 49 тыс. рублей за квадратный метр. Это дом повышенной комфортности, с подземной автостоянкой.

— Почему наблюдается некоторый разброс цен на жилье в домах, даже одинаковых по внешнему виду?

— Это зависит от того, какой получается себестоимость строительства конкретного дома, нужно ли там строить инженерные сети или сносить ветхое здание. Сейчас цена квадратного метра жилья формируется очень жестко. Мы не можем вводить некую усредненную цену. 214-й Федеральный закон для того и принят, чтобы на плечи дольщиков одного дома не переносились затраты по строительству другой многоэтажки. Порядок такой: сначала берется конкретный участок земли, готовится проектная документация, смета. Затем в печати публикуется декларация о начале строительства дома. Любой может проверить изложенные там цифры, и мы обязаны обосновать, почему на этом объекте получается именно такая цена квадратного метра. Только после того, как декларация публикуется в газете, как вся документация пройдет через систему госрегистрации, мы имеем право начинать продажу жилья.

— А в каком районе самая дорогая «панелька»?

— На Наугорском шоссе. Строительство микрорайона «Наугорский» мы завершаем. Построим там, может быть, еще пару домов, и все. Дальше мы сосредоточим силы на продолжении строительства новых микрорайонов — «Ботаника» и «Зареченский». Кроме того, в Северном районе у нас в заделе два ширококорпусных дома. Нам

эти земли в Северном районе достались от печально известной «Социальной инициативы». Мы рассчитались с обманутыми ею вкладчиками, предоставили им жилье или денежную компенсацию. Спасли таким образом три кооператива. Сами же потеряли около 80 млн. рублей, потому что кроме выплаты компенсаций вложили еще немалые средства в начало строительства двух упомянутых домов и, как говорится, «влетели» в кризис. Строительство пришлось остановить. Но это наш актив, наш запас — в виде фундаментов, цоколей.

Кстати, приостановленные в нашей области и по всей России стройки — одна из причин того, что осенью цены на квартиры поднимутся. Это вполне реально. Цены на вторичном рынке жилья уже сегодня выше, чем на первичном. Сейчас мы достраиваем квартиры в домах, о которых я говорил в начале беседы (для Министерства обороны и т. д.). И готовых квартир у нас практически не останется. Строительство новых квартир мы начнем в будущем периоде. Похожая картина наблюдается не только по «Орелстрою», но и по другим строительным организациям. К осени квартир, которые можно будет купить в высокой степени готовности, просто не будет.

— И это приведет к повышению цен на жилье?

— Это неизбежно. Дефицит всегда рождает повышение цены. Даже если мы захотим быстро построить дом, это значит, что людям придется работать в две смены, а это повлечет удорожание — оплату ночных, праздничных и т. д. Стало быть, приведет к росту цены на конечную продукцию — квартиры. Недавно на пресс-конференции в Москве президент Российского союза строителей Владимир Яковлев отметил, что после завершения кризиса наша страна столкнется с серьезной проблемой — дефицитом вводимого жилья.

— Владимир Владимирович, в последние годы в «Орелстрое» осуществлялась большая социальная программа. При этом появились новые традиции: ежегодно ко Дню строителя десяти ветеранам по представлению строительных организаций присваивались звания «Заслуженный работник ОАО «Орелстрой»; когда они уходили на пенсию, то им ежемесячно производилась доплата к пенсии в размере МРОТ за счет этих организаций; «Орелстрой» помогал учащимся профессионального лицея № 2, где готовят строителей. А сейчас?

— Мы по-прежнему присваиваем звание «Заслуженный работник ОАО «Орелстрой». Уже принято решение и по этому году. Мы постараемся изыскать, несмотря на все трудности, денежные средства, чтобы накануне профессионального праздника выплатить всем работникам хотя бы небольшие премии.

Продолжаем выплачивать стипендии учащимся профессионального лицея № 2, а также выплачивать компенсацию за аренду жилья с зарплате сиротам (в первую очередь из числа выпускников этого лицея), которые пришли трудиться в «Орелстрой». Мы и сейчас гарантируем рабочие места выпускникам лицея этого года. Платим компенсации ветеранам, которые всю жизнь отдали «Орелстрою» и оказались в конце жизни с маленькими пенсиями, — таким, например, как Б.Н. Козеев, Я.З. Каган, И.Н. Биркун.

У нас по-прежнему работают три столовые. Обеды для строителей здесь не бесплатные, но значительно дешевле, чем где-либо в городе. Мы стараемся поддержать тех, кто нуждается. Оказываем материальную помощь на свадьбы, на лечение. Словом, стараемся сделать все, что в наших силах, и делаем.

— Что вам хотелось бы пожелать работникам «Орелстроя» накануне профессионального праздника?

— Оптимизма, уверенности в том, что «Орелстрой», которому в августе этого года исполняется 66 лет, проживет еще как минимум столько же. Хотелось бы сказать огромное спасибо всем работникам «Орелстроя» за высокий профессионализм, преданность своему делу. Пожелать им, а также всем строителям области крепкого здоровья, успехов, благополучия.

Записала Л. ОРЛОВА.