

ПОЧЕМУ ОСТАНОВИЛСЯ  
КОНВЕЙЕР «РОСТСЕЛЬМАША» | 4

КОМУ ДОСТАЛСЯ  
РОСТОВСКИЙ АЭРОПОРТ | 8

№ 1

по объему  
полугодовой  
аудитории\* стр. 4

# Деловой квартал

РОСТОВ-НА-ДОНУ

№ 12

(205)  
13.06.2012

dkvartal.ru

ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ДОМ АБАК-ПРЕСС

## ПОСТРОИТЬ ПАМЯТНИК

ВАЛЕНТИНА  
ПОЛЕВИЧЕНКО,  
КОНЦЕРН «ЕДИНСТВО» | 22

6 САМЫХ  
ЭКОНОМИЧНЫХ  
АВТО БИЗНЕС-  
КЛАССА | 34

\$19

В МЕСЯЦ СТОИТ ГБИТ  
ИНТЕРНЕТА В ГОНКОНГЕ

| 30



4 607055 060117

САМЫЕ ДОРОГИЕ  
ОБЪЕКТЫ ГОРОДА

Деловой  
квартал

Лермонтовская, 87/66, Этаж: 4  
КАЛАШНИКОВА М С (ЕДИНСТВО)

Калашникова М.С. 46 / 17

Тип подписки:  
Индивидуальная

ТЬ





ВАЛЕНТИНА ПОЛЕВИЧЕНКО:

# ДОМ ДОЛЖЕН ПРОСЛУЖИТЬ 100 ЛЕТ

Первый элитный объект недвижимости в Ростове был построен концерном «Единство» еще в 1999 г. С тех пор компания возвела немало элитных жилых комплексов. Валентина Полевиченко, генеральный директор концерна «Единство», рассказала «ДК», почему при строительстве элитных объектов недвижимости целесообразнее использовать средства дольщиков, и почему в Ростове «элитка» — это совсем не самый стабильный рынок, в отличие от Москвы.

**Д**ля 1999 г. клубный дом на 15 квартир на пересечении улицы Пушкинской и пер. Соборного был явлением заметным. Горожане и риэлторы даже дали ему ласковое имя «тортик». В конце 2012 г. концерн обещает сдать во всех смыслах долгожданный — с момента начала работ (от переселения, формирования участка до проектирования и собственно строительства) прошло уже около 10 лет, жилой дом класса luxe «Усадьба». Опять же — на улице Пушкинской.

## Место имеет значение

Вообще улица Пушкинская — автоматически придает домам, скажем так, элитности. Но не нивелирует дискуссию на тему — какое жилье можно считать просто хорошим, а какое — класса luxe.

**Очень часто бывает, что компании позиционируют дома как элитное жилье. Но при внимательном рассмотрении начинаешь понимать, что это жилье может быть хорошее, но не элитное.**

— Это такой вопрос, который все любят обсуждать. Я давно на этом рынке, и не раз

наблюдала интересные ситуации: строится дом и не позиционируется как элитный. А потом вдруг в начале продаж называется элитным. Даже понимаю, откуда это берется. Застройщику — приятно, покупателю — приятно. Хотя на самом деле — что такое элитное жилье? Все просто — это лучшая жилая недвижимость в городе. Элитный дом в Москве или в городе Шахты — это два разных дома.

Если определяться по Ростову с понятием элитного жилья, то я не устаю говорить, что особое значение имеет местоположение. Так исторически сложилось, что все элитные многоквартирные дома расположены в центре города.

Человек должен определиться с приоритетами. Все преимущества одновременно, наверное, не получится найти. Если в приоритете экология, то надо ехать за город. В нашей семье, например, очень хорошо себя за городом чувствуем мы с мужем и внука. А детям — гораздо комфортнее в центре Ростова. Я сама достаточно долго жила в центре города — в первом элитном доме, который построил наш концерн.

Если говорить о других критериях, то, безусловно, каждая квартира должна быть обе-

спечена парковочным местом, а лучше двумя. Лифт должен доставлять пассажиров прямо в подземную парковку. Строить в городе дома без парковок — это преступление. Мы производим продукт не разового потребления. Дом строится с таким прицелом, чтобы прослужить людям минимум сто лет.

**Удивительно, но факт — в Ростове только начинает складываться рынок загородного элитного жилья. И тех, кто решил на него выйти, построить, образно говоря, в чистом поле элитный поселок, называют рискованными людьми.**

— Да, у нас в городе пока нет сложившихся хороших загородных поселков. Меня это тоже удивляет. Хотя есть попытки, но нужно время, чтобы посмотреть, что из этого получится.

Если говорить непосредственно о самом городе, то здесь критерии хорошего места для элитного дома традиционные. И есть еще одна интересная составляющая, которую люди не могут объяснить, но чувствуют. Человек приходит на какое-то место и говорит: «Мне здесь нравится». Ему не хочется отсюда уходить. Я давно уже определила для себя, что есть понятие культурно-



Фото: Андрей Беляков

го наследия. Это говорит о том, что здесь достаточно давно живут люди, происходили какие-то исторические события. Вся эта энергетика позволяет человеку чувствовать себя хорошо. Я это сравниваю с понятием «намоленности». В Ростове это, безусловно, улица Пушкинская.

### Элитное выселение

Известно, что Ростов по площади — самый маленький город-миллионник в стране. Найти свободную территорию для любого строительства, в том числе и для элитного, практически невозможно, потому как в центре города нет больших промышленных предприятий и т. д., площади которых могли бы застраиваться.

**Не может быть такого, что в городе есть только одна улица Пушкинская, где можно строить элитное жилье. Может быть,**

**есть еще какие-то перспективные территории?**

— Территории есть, и на них также нужно проводить расселение. Развитию этого процесса мешает отсутствие внятного федерального законодательства по этому вопросу. Застройщики жалуются: «Я отселяю на этом месте уже пять лет». И ведь это правда. Ведь что такое расселение? Никто никого не собирается обманывать, выселять на улицу. Девелоперу необходимо оценить то, что человек имеет и выкупить недвижимость по реальной цене. Плюс компенсировать затраты за причиненные неудобства. Но когда мы начинаем заниматься оценкой, выясняется: человек не понимает, сколько он имеет. Он знает, что хочет, а желания безграничны. Это и является основным стопором. Нужен понятный путь, который не будет нарушать права ни одной из сторон, но по-

## Валентина Полевиченко

генеральный директор концерна «Единство».

**Образование:** 1981-1987 г. — Ростовский инженерно-строительный институт, инженер-экономист.

**Карьера:** 1990-1993 г. — концерн «Единство», экономист; 1993-1999 г. — концерн «Единство», главный бухгалтер; 1999 по наст. вр. — генеральный директор концерна «Единство».

**Семья:** замужем, двое детей.

может действовать в правовом поле, а не в поле разговора.

### Быть может, тогда оставить в покое расселяемых и начинать осваивать новые территории?

— Я плохо понимаю, как возникнет элитное жилье на новой территории. Если речь о загородном жилье — да, а если речь о многоквартирных домах, то они не могут возникнуть в чистом поле... Построим коробки, и что дальше? Среды нет, а она, как я уже говорила, создается десятилетиями.

**В Ростове совершенно замечательная, красивая набережная. А рядом, буквально в шаговой доступности, располагается район, больше похожий на муравейник. Ведь место по всем параметрам самое что ни на есть перспективное для строительства элитного жилья. Почему в Ростове этот резерв не используется?**

— Набережная Ростова, безусловно, недооценена. Давайте возьмем любой город мира. Все, что около воды, — самое дорогое. Сегодня у нас по набережной только-только идут первые подвижки, ситуация потихоньку начинает меняться. Так исторически сложилось, что река Дон в сознании ростовчан — это грузовые причалы и больше ничего. Еще 10-15 лет назад ростовчане вообще не могли понять, почему потенциальным инвесторам так интересна набережная.

Тот, кто сейчас загорится идеей построить там жилой комплекс, неизбежно столкнется с проблемой отселения. И потом нужно будет еще и сформировать участок... Все, что касается земли, отнимает у нас много времени, иногда даже годы. Ведь с оформлением земли тоже нет никакого порядка. Стандартная ситуация: отселили людей, выполнили все условия, и власти об этом знают. Начи-



Фото: Андрей Бойко

наем формировать участок, и тут вдруг выясняется, что там полметра приходится на дорогу, тут — еще на что-то. И все эти вопросы приходится решать в судебном порядке. Процесс опять затягивается. Мне такое положение дел кажется смешным и грустным одновременно. Пока я помощи властей или желаний идти навстречу не вижу. И это при том, что декларируется, будто город заинтересован в динамичном развитии строительного сектора экономики.

У нас чиновник для чего работает? В моем понимании, для того, чтобы упорядочить, сделать жизнь всех нас лучше. Но мне кажется, что чиновники понимают это по-другому. Вместо того, чтобы разобраться в ситуации и найти решение, всегда проще отказать. Пусть документы еще три месяца пройдут по кругу. У нас ведь теперь «одно окно». Вот идите в это окно и пишите.

**Но ведь система «одного окна» была призвана нивелировать коррупцию, упростить процедуру оформления документов. Не упростила?**

— Раньше мы могли общаться с живым человеком, и было легче. Теперь система стала слишком формализованной: я собираю, сдаю бумаги, получаю отказ. А вдруг там была только несущественная ошибка, например, не хватает где-нибудь подписи, а из-за этого возвращают весь пакет документов. Если мы в нашем городе должны в судебном порядке привязывать к своему участку полметра земли, чтобы расположить дом, и все считают это нормальным, тогда, наверное, что-то ненормально в государстве. Нужно просто желать работать. Я хочу работать. Хочу сделать хороший продукт для людей, а у чиновников, мне кажется, иная задача.

**Доля безграничного терпения**

Компании к финансированию объектов элитной недвижимости подходят по-разному. Кто-то пользуется заемными

средствами, кто-то направляет часть средств из собственного оборота, особенно, если предприятие специализируется не только на «элитке», но строит жилые комплексы эконом-класса.

## ЕСЛИ МЫ ДОЛЖНЫ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ «ПРИВЯЗЫВАТЬ» К УЧАСТКУ ПОЛМЕТРА ЗЕМЛИ, И ВСЕ СЧИТАЮТ ЭТО НОРМАЛЬНЫМ, ТОГДА, НАВЕРНОЕ, ЧТО-ТО НЕНОРМАЛЬНО В ГОСУДАРСТВЕ

**Когда вы строите элитные жилищные комплексы, то какие средства используете: собственные, заемные?**

— Я не вижу необходимости привлечения кредитных средств для строительства элитного жилья. Мы строим на средства дольщиков.

**Удивили. Существуют, скажем так, разные мнения о сотрудничестве с дольщиками.**

— Мне сотрудничество с дольщиками нравится. У нас есть конкретный договор и обязательства перед человеком. Если происходят какие-то изменения, мы имеем непосредственный контакт с клиентом. Выходим вместе из различных сложных ситуаций. Для нашей компании был достаточно сложный период кризиса, и мы его пережили, благодаря хорошим отношениям с дольщиками. Этот механизм самый дешевый — нет посредника. И очень надежный. У нас люди очень ответственно относятся к покупке своего жилья: если человек покупает квартиру,

он строго будет придерживаться графика выплат, для него этот вопрос будет в приоритете. Но компания перед ним тоже должна исполнять свои обязательства.

Да, вокруг долевого строительства много шумихи, судебных дел, различных проблем. Я считаю, что в этом механизме важно в первую очередь доверие. Если вы работаете на рынке много лет, за вами нет шлейфа недовольных дольщиков, каких-то проблемных домов, то люди вам доверяют. Финансирование элитного жилья во всем мире немного отличается. Оно редко покупается в кредит, как правило, за личные деньги.

**Говорят, что рынок элитного жилья достаточно стабилен, на федеральном уровне эксперты утверждают, что даже в кризис этот рынок мало пострадал. Какой ситуация была в Ростове?**

— В Ростове рынок элитного жилья, скажем так, пережил кризис не просто. У людей возникли проблемы в бизнесе, и некоторые даже были вынуждены отказаться от покупки квартиры. Мы возвращали деньги дольщикам. Рынок просто замер. Никто ничего не покупал. Нам удалось выйти из сложной ситуации за счет того, что кроме элитного жилья наша компания занимается коммерческой недвижимостью, строительством домов бизнес-класса. А эти рынки всегда более предсказуемы, ситуацию на них легче просчитать, чем в сегменте элитного жилья. Сейчас ситуация, могу сказать, выровнялась.

**То есть можно надеяться, что «Усадьба» все же будет сдана в 2012 г.? Ведь вы этим проектом занимаетесь уже 10 лет.**

— Мы занимаемся этим проектом без преувеличения с трепетом, но и с большими сложностями. Очень непростым и длительным был процесс отселения. Кроме того, место, где расположен дом, уникальное. Сама земля является памятником археологии: в самом начале работ был обнаружен культурный слой, поэтому на участке пришлось проводить археологические раскопки, что тоже заняло определенное время. Кроме того, рядом находится памятник архитектуры — бывший особняк книгоиздателя Николая Парамонова. Из-за этого работа над оформлением и согласованием участка была особенно продолжительной. Добавим к этому еще и кризис. Но сейчас мы уже вышли на финишную прямую. До конца этого года дом будет сдан.

**Наверное, терпение у дольщиков «Усадьбы» безграничное?**

— Честно признаюсь, я очень благодарна им за терпение и понимание.

**Надежда Назарова**