Работать спокойно, строить красиво, гордиться собой

ИНЕКС
УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫМИ ПРОЕКТАМИ

Современный мегаполис — место пересечения множества потоков: людей, транспорта, денег, товаров, услуг. Каким должен быть город, чтобы выдержать напор требований времени и не превратиться при этом в каменные джунгли, чтобы не растерять энергию открытости и задушевности? Как сделать город компактным, удобным, комплексно решить целый ряд транспортных и социальных проблем — вот вопросы, над которыми сегодня бьются архитекторы, градостроители и управленцы. За последние несколько лет девелопмент в Москве изменился до неузнаваемости. Если раньше столичные девелоперы жилья участвовали в соревновании, кто построит больше и выше, то теперь им приходится внимательнее относиться к качеству недвижимости и окружающей ее социальной и дорожной инфраструктуре. Однако девелопмент в столице по-прежнему интересен — важно только угадать с продуктом, который ты собираешься предложить покупателям, минимизировать риски и выбрать проект, за которым будущее.

Почетный строитель России, профессионал, которому удалась реализация десятков успешных столичных проектов, генеральный директор компании по управлению инвестиционными проектами «ИНЕКС», советник президента Группы компаний «МОНАРХ» Андрей Михайлович Бакуничев в интервью специальному корреспонденту журнала «ЭС» Ларисе Полковниковой рассказал о ключевых направлениях инвестирования в Москве.

Андрей Михайлович, как и когда Вы начали свой трудовой путь?
Как и все после института. В 1985 году я окончил МИИТ по специальности «промышленное и гражданское строительство», стал инженером-строителем. С этого момента началась моя трудовая биография, и до сего дня я работаю в строительной отрасли.

Не изменяли профессии?
Ни разу. В лихолетье начала 1990-х годов приходилось чем-то заниматься параллельно, но это не принесло ни удовольствия, ни денег.

Как Вы пришли в строительную отрасль?
Лет в 16–17 я мечтал стать архитектором и даже своего соседа по парте соблазнил пойти в архитектурный. А сам под влиянием товарищей пошел на строительный факультет. Хотя в роду у меня никогда строителей не было, в основном экономисты. Так что это решение было спонтанным, но родители его поддержали. Отец сказал: строитель — профессия нужная, всегда сможешь на жизнь заработать.

Работников строительного комплекса приравнивают к людям искусства, называя созидателями. Вы согласны с этим мнением?
Абсолютно согласен. Я недавно опубликовал статью об этом в журнале «Столичный стиль». В первую очередь это звание принадлежит архитекторам, но я считаю, что и строителей с полным правом можно назвать созидателями. Мы создаем удобную, красивую среду обитания, а она в свою очередь формирует отношения между людьми, их душевный настрой, культуру. Красота и удобство благодатно влияют на людей. Как строителю мне бы хотелось экономической стабильности, которая позволяет работать спокойно, строить красиво и гордиться собой. Чтобы обеспечить городу поступательное развитие, необходимо участие девелоперов и строителей в инвестировании жилья, торговых и деловых площадок. Нельзя застраивать город зданиями одного типа, даже если они технологически совершенны. Каждые десять лет технологии принципиально обновляются. Меняется сознание, меняются потребности людей, и все это влияет на восприятие среды обитания. То же самое происходило и будет происходить в строительстве. Поэтому я уверен: работы в Москве непочатый край, и она будет всегда. Одно из главных направлений — реорганизация территорий, и не только производственных. Жизнь не стоит на месте: меняясь, она постоянно предъявляет новые требования к качеству, комфорту и эстетике среды обитания. Помните, в свое время для кухни был задан строительный норматив 6 квадратных метров? А сегодня нормальный стандарт кухни — 12–14, а то и 20 метров. На такой кухне можно собрать всю семью или принять гостей.

Красота и удобство благодатно влияют на людей.

Меняется культура?
Конечно. Если в 1990 году человеку было вполне достаточно телефона-автомата, то сегодня он не мыслит своей жизни без мобильной связи. То же самое и в строительстве: все очень быстро меняется, развивается транспортная сеть, появляется возможность строить целыми комплексами. В деле создания комфортной среды обитания строители занимают лидирующие позиции.

Иногда говорят, что полет фантазии архитектора прибавляет головной боли строителю. Это правда?
В общем-то, да. Как правило, любой проект в большей или меньшей степени напоминает памятник создавшему его архитектору. Но истина, как известно, рождается в спорах: проектировщики спорят со строителями, с технологами, а в итоге рождается нечто красивое и в то же время удобное и экономичное.

Кого Вы считаете своими учителями?
Когда я начинал работать, рядом со мной были замечательные люди, профессионалы, которые многому меня научили и в профессии, и в жизни. Я до сих помню их уроки и делюсь своими знаниями с молодыми сотрудниками. К сожалению, моих наставников уже нет в живых. Я мог бы назвать их имена, но не вижу в этом смысла: они были непубличными людьми.

Иначе говоря, вас учила жизнь?
Да. Я хочу и люблю работать, охотно и с удовольствием учусь.

Какие строительные объекты Вам запомнились?
В первую очередь жилой комплекс на Рубцовской набережной — один из первых моих больших проектов, строительство которого началось в 1993 году. Он был реализован совместно с ДСК-1, который в то время запускал свою новую серию — П-44Т. Мы объединили усилия и построили замечательный комплекс, который тогда получил много призов. Я и сегодня считаю, что это лучший комплекс ДСК-1, самый красивый.

А вообще за 20 с лишним лет у меня набралось немало объектов по Москве, примерно два миллиона квадратных метров в разных районах города. Я строил только в Москве и считаю, что в столице было и будет много возможностей для строительства, хоть и говорят, что Москва не резиновая. Да, она не резиновая, но прогресс бесконечен: устаревшее нужно сносить и строить что-то новое.

А если говорить об архитекторах, то мне запомнилась работа с замечательным архитектором Аркадием Михайловичем Половниковым. Такой профессионализм! Такая четкость!

Как Вы думаете, в строительстве важно умение работать в команде?
Конечно. Чтобы что-то построить, нужна целая армия специалистов — архитекторов, проектировщиков, юристов, экономистов, финансистов, наконец, строителей и технологов. Не ошибусь, если скажу, что в процессе строительства задействованы представители не менее двадцати различных специальностей. Ведь что такое стройка? Сложнейший организм, объединенный девелопером. Он подбирает команду, организует, запускает и контролирует процессы. Только так можно дойти до конца — построить.

Именно азарт, стремление дойти до конца и успешно завершить строительство позволяет преодолеть рутину.

Привлекательность Вашей профессии в том, что Вы видите результат своего труда?
И в этом тоже. Я могу с гордостью заявить, что у меня нет ни одного незавершенного проекта в Москве. Все проекты, за которые я брался, доведены до конца.

Это дорогого стоит!
Есть чем гордиться.

Вы увлекаетесь охотой. Скажите, что общего между охотником и строителем?
Я заядлый охотник, можно сказать, профессиональный. Занимаюсь в основном трофейной охотой — это своеобразная охота, достаточно опасная. Трофейный зверь, как правило, старый и умный. Его непросто выследить, правильно к нему подобраться, тут и терпение нужно, и азарт. В мае я был в Африке, охотился на леопарда. Выслеживал его 12 ночей — каждый вечер как на работу, и только на 12-ю ночь, наконец-то, выследил и добыл. Что общего между охотником и строителем? Терпение и азарт. Процесс строительства от идеи до сдачи объекта в эксплуатацию занимает в среднем от трех до пяти лет. За этот срок строители решают массу проблем, проделывают огромную работу, подчас рутинную. Именно азарт, стремление дойти до конца и успешно завершить строительство позволяет преодолеть рутину. То же самое на охоте: если у тебя терпения нет, ты никогда не возьмешь зверя.

Кропотливый труд...
Да, кропотливый труд и тут, и там — залог успеха. Я уже не говорю о профессионализме. Учиться надо всю жизнь. Меня иногда спрашивают молодые ребята: а как бы нам тоже стать девелоперами. Нет ни у нас, ни за рубежом такого учебного заведения, где готовили бы девелоперов. Этому можно научиться только на практике, когда построишь один-два объекта от начала до конца, освоишь и прочувствуешь все этапы реализации.

Бытует мнение, что сейчас молодые люди сразу хотят стать эффективными менеджерами и управляющими.
Так было всегда. После института, будучи молодым специалистом, я тоже хотел сразу стать начальником и эффективным менеджером. Да, у меня были амбиции, и это нормально. Но потом по мере накопления опыта пришло осознание того, что сразу стать управляющим невозможно — недостает профессиональных знаний и опыта. Более того, через какое-то время начинаешь понимать, что чем глубже ты погружаешься в профессию, тем больше тебе надо учиться.

Я знаю, что я ничего не знаю, как у Сократа, да?
Именно. Молодежи следует набираться терпения и опыта, вот и все.

В чем главная задача управляющего в строительном бизнесе? Как бы Вы определили профессионализм руководителя?
Есть один простой критерий профессионализма руководителя: если он по какой-то причине отсутствует, но его фирма тем не менее продолжает работать, производя качественный продукт. И еще очень важный момент: чтобы быть хорошим руководителем, нужно заслужить уважение подчиненных, знать и уметь больше, чем они, быть лидером.

Какова стратегия ООО «ИНЭКС»?
«ИНЕКС» — это управляющая компания. Ее важнейшей стратегической целью является повышение качества услуг, в числе которых моделирование инвестиционных проектов, определение самых эффективных способов инвестирования. Мы создали высокопрофессиональную структуру, успешно работающую в области инвестиционного строительства и разработки проектов, которые востребованы на рынке.

Есть ли в Вашей практике какой-то проект, который удивил?
Был один удивительный проект, хотя, хочу заметить, чудес в строительстве не бывает. Мы проектировали торговый центр на Разгуляе, но руководство одной из компаний вдруг захотело построить себе здание для банка. Желание заказчика — закон, и мы вместо торгового центра сделали банк. Всякий раз, бывая в этом здании, я не могу отделаться от мысли, что это торговый центр.

Какие проекты Вы сейчас реализуете?
В основном это объекты жилищного строительства бизнес-класса в Западном округе. Я считаю, что самые надежные проекты — это жилье эконом-класса. Почему? Потому что у жилья класса «комфорт» или «элит» есть свои особенности: с одной стороны, оно достаточно дорогое, так как рас-

чет делается именно на элиту, с другой — неизвестно, понравится ли оно элитным покупателям, ведь у каждого свои амбиции, особенности и воспитание. А жилье эконом-класса неизменно востребовано на рынке. Я его сравниваю со спичками, молоком и сигаретами, то есть с теми товарами, которые всегда будут покупать.

Жизнь заставляет менять требования к жилью эконом-класса?
Не особенно. Сейчас в планировке мы придерживаемся тех же параметров, что и в начале 2000-х годов. Улучшения идут в основном по линии обеспеченности жилья технологиями — отопление, Интернет, безопасность и так далее.

Как Вы оцениваете деятельность в рамках инвестиционно-строительных проектов и эксплуатации нежилых помещений?
Ситуация изменилась именно в сфере эксплуатации нежилых помещений. Инвесторы сегодня придают большое значение стабильности своего бизнеса и своих доходов. А как известно, вложения в недвижимость — это один из самых интересных вариантов, особенно в нежилую недвижимость. Этот бизнес очень прозрачный и устойчивый, хороший бизнес. В конце 1990-х годов не было уверенности в завтрашнем дне и люди не вкладывали деньги в нежилую недвижимость, а сейчас многие этим занимаются.

Что бы Вы пожелали молодежи, которая делает первые шаги в стройиндустрии?
Как можно раньше научиться совмещать учебу с практикой. И второе — не бояться постоянно учиться. Одного высшего образования для достижения больших высот и значимых целей в стройиндустрии недостаточно. Надо не лениться и продолжать учебу, расширять кругозор, захватывая смежные области — экономику, архитектуру и так далее.

Есть ли какое-то учебное заведение, выпускникам которого вы отдаете предпочтение при приеме на работу?
Нет, я никого не выделяю, все зависит от человека. Прежде всего задаю вопрос: а что ты можешь? Он отвечает: все. И ты понимаешь, что этот человек ничего не может. По человеку сразу видно, есть ли у него желание учиться. Таких людей мы, естественно, принимаем, учим их, ставим на ноги, и они начинают расти, начинают зарабатывать. Но на это требуется определенное время. Готовых специалистов надлежащего уровня на нашем рынке найти тяжело. Как правило, они востребованы и где-то заняты. Поэтому в основном мы берем молодых и в течение одного, двух, а то и трех лет учим, поднимаем до специалистов. Потом одни уходят, другие остаются. У нас есть специалисты, которые по 10–15 лет у нас работают.

Вы могли бы выделить какой-то зарубежный опыт подготовки специалистов для строительной отрасли?
MBA в США. Там очень хорошо учат бизнес-администрированию, настраивают работать на результат. Я уважаю людей, которые в профессии достигли такого уровня, что могут просчитать от обратного. Тот, кто это умеет, — профессионал, готовый к самостоятельной работе.

Ваши дети пошли по вашим стопам?
Мои сыновья еще учатся в школе, а дочь окончила университет в Италии, там работает и живет. Она занимается fashion-менеджментом.

Тоже конструирование и проектирование, наверное?
Да, но только одежды.

Ваше профессиональное кредо?
Найти свое дело и заниматься им. Надо в первую очередь думать не

о деньгах, а о том, как сделать это дело привлекательным, и тогда заработки могут быть неожиданно большими. А если ты не востребован, дело твое никому не нужно, так и денег никогда не будет.

Андрей Михайлович, а как понять, что это именно твое дело?
Оценить то, чего ты достиг сегодня, и понять, сможешь ли ты в профессии быть интереснее и лучше, чем остальные. Если да, то будет успех.

Как клиент может обеспечить качество строительных работ и их безопасность?
Здесь только один путь — нанимать профессионалов. Они объяснят, как и что можно и нужно строить. Обычно очень много ошибок именно у тех застройщиков, которые пытаются строить самостоятельно, экономя на профессионалах. Это, как правило, заканчивается плачевно. На 90 процентах своих объектов я сам выступал застройщиком.

ПЭС 13143/03.10.2013