

Філософія комфорту

У стратегії «Вінниця-2020», попри характерні для подібних програмних документів загальні підходи, конкретизовано ті орієнтири, що пов'язані з практичними потребами людей, їхніми очікуваннями й бажаннями. У цьому контексті цілком зрозуміло стає ієрархія пріоритетів при окресленні шляхів переходу Вінниці від пострадянського до сучасного європейського міста. На першій позиції переліку напрямів розвитку, наведеному в стратегії, зазначено, що Вінниця розвиватиметься як «комфортне місто». Комфортне в широкому сенсі – для гостей, для ведення бізнесу і, звичайно, для проживання всіх його мешканців.

Комфорт залежить від безлічі чинників, однак визначальним з-поміж них слід визнати забудову міста. Якщо транспортна система, торговельна мережа та інші інфраструктурні складові ще якось піддаються коригуванню, то невдалі будівлі на багато років і навіть десятиліття унеможливають створення комфортного середовища. І чомусь саме сучасна забудова найчастіше викликає такі нарікання. Кому не доводилося втрачати відчут-

тя комфорту, перетинаючи межу старої частини міста й так званого спального району? Не випадково через безсистемну щільну й висотну забудову його в багатьох містах називають «кам'яними джунглями». Та це ще комплімент, бо насправді ті «джунглі» зазвичай бетонні.

Пояснення тут просте. За радянських часів житлове будівництво було підпорядковане інтересам промислового розвитку, і тоді, виконуючи заплановані показники, не надто зважали на такі поняття, як якість і комфорт. Комерційні ж інтереси нинішніх забудовників (а вони передусім прагнуть «витиснути» максимальну вигоду з відведеної ділянки землі та прокладених до неї комунікацій) домінують над усім іншим. І байдуже, що люди у спальних районах проводять у середньому дві третини доби...

Як не сказати тут, що вінничанам неабияк пощастило: темпи житлового будівництва в місті одні з найвищих у країні, але життєві інтереси новоселів і для влади, і для будівельників важать не менше за статистичні й фінансові результати. Це практичний ефект конструктивної позиції місцевої влади й соціальної відповідальності будівельного бізнесу.

Сьогодні третину об'єктів у Вінниці зводить концерн «Поділля». Тож досягнення важливої мети стратегії – розвитку Вінниці як комфортного міста – чи не найбільше залежить від успішної діяльності саме цієї провідної в регіоні будівельної компанії. Нині тенденція обнадійлива: «Поділля» комплексно будує цілі мікрорайони, дбаючи про створення єдиного архітектурного ансамблю, сучасний рівень стандартів житла, забезпечення комфортних умов проживання новоселам. Про це ми ведемо розмову з **генеральним директором концерну «Поділля» Тимофієм ПІРЕНКОМ.**

– Тимофію Миколайовичу, ще півтора десятиліття тому у Вінниці, як і в більшості інших міст України, можна було побачити лише ознаки глибокої кризи будівельної галузі. Як вам удалося не просто реанімувати будівництво, а й підняти його на принципово новий рівень?

– Важкі часи для будівельників почалися раніше – у період здобуття

Україною незалежності. У 1990 році я працював у системі тресту «Вінницяпромбуд», і невдовзі довелося думати про те, як у тих умовах вижити. Держзамовлень не стало, промислове будівництво згорнулося, зведення об'єктів соціальної сфери та житлових будинків теж припинилося, бо на це вже не було бюджетних коштів, а люди ще не усвідомили,

що епоха безплатних квартир відійшла в минуле й відтепер придбати їх можна лише за власні гроші.

Щоб отримати результат, необхідно об'єднувати ресурси. Я пропонував усі кошти, виділені на будівництво для військовослужбовців, за чорнобильською та іншими програмами, сконцентрувати на одній будівлі – тоді вони й квартири





– цегли. А це ще й гарантує довговічність: вони служитимуть по сто й більше років. Це важливо для наших людей, які, купуючи квартиру, розраховують, що в ній житимуть і їхні діти та онуки.

– Але строки служби залежать ще й від того, як експлуатуються будинки...

– Нам зовсім не байдуже до того, що буде з нашими будівлями після їх здачі. Свого часу ми задума-



матимуть через рік. Ми на практиці довели, що можемо в такі терміни вводити житло. І така практика себе виправдала.

Важливою для нас стала співпраця з холдинговою компанією «Київміськбуд», яка перша розпочала масове будівництво за кошти майбутніх мешканців квартир. Я зустрічався з керівником холдингу Володимиром Поляченком, щоб запозичити цей досвід і поширити його у Вінниці. 2000 року ми підписали відповідну угоду. Найважливіше тут – це відповідальність перед людьми, які приносять гроші для будівництва квартир. З 2004 року за час реалізації програми ми жодного разу не зірвали строків будівництва, об'єкти вводимо тільки вчасно або достроково. Той, хто бере кредит чи вносить свої заощадження, може розраховувати заселитися в нову квартиру протягом шести місяців. Ніхто не розривав із нами угоду через недотримання термінів будівництва, хіба що в когось з'явилися нові можливості або змінився сімейний стан й виникло бажання замінити невеликої квартири придбати більшу. У січні 2005 року з метою організації замкненого виробничого циклу було створено концерн «Поділля», до складу якого увійшли будівельні організації та підприємства будівельної індустрії Вінниці та Вінницької області.

– Як ви забезпечуєте високу якість нововведеного житла, адже це залежить і від субпідрядних організацій, і від постачальників будівельних матеріалів?

– Ми зосередили в себе всі функціональні складові будівельного процесу, маємо для цього необхідні підрозділи – піщаний і гранітний кар'єри, розчино-бетонний вузол, два заводи залізобетонних конструкцій, чеки з виготовлення столярних і металопластикових виробів, транспортне підпри-

ємство. Звідки вони з'явилися? Ми повернули ті виробничі одиниці, які самостійно не витримали конкуренції, або придбали в інших власників підприємства, котрі не змогли втриматися на ринку, наприклад завод залізобетонних виробів. До речі, його втрата була б відчутною для багатьох, бо він забезпечував залізобетоном будівельні об'єкти не тільки в усій Вінниці, а й в області, включаючи індивідуальних забудовників.

Усі роботи, починаючи з проектування, ми виконуємо власними силами, незмінно дотримуючись спеціалізації. Тобто мурує тільки муляр, штукатурить – штукатур, займається електрообладнанням – електрик, встановлює сантехніку – сантехнік... Так робітники швидше здобувають необхідні навички й підвищують кваліфікацію.

Зводимо будинки тільки з екологічно чистого та безпечного матеріалу

ли – і, головне, це вдалося на практиці – організувати експлуатаційну контору, яка допомагає об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку в усьому, що стосується утримання будівель і благоустрою прибудинкових територій. Створена контора не для отримання прибутку, а для надання якісних послуг, вартість яких встановлюється під пильним контролем. Наші перевірки й відгуки самих жильців свідчать, що ціна цих послуг нижча, ніж у традиційних ЖЕКів, а якість вища.

– Орієнтація на європейські стандарти зобов'язує приділяти особливу увагу енергоефективності будівництва.

– Це питання для нас комплексне. Почнімо з того, що всі будинки мають зовнішнє утеплення. Цей найефективніший спосіб збереження тепла зменшує споживання тепло-





Добротність і вишуканість – незмінний тренд будівельників концерну «Поділля»

калорій удвічі. Ми перші започаткували автономне опалення: у квартирах встановили обладнання, завдяки якому власник сам регулює температуру батарей і значно зменшує енерговитрати, а водночас заощаджує й власні кошти. За нашим аналізом, усі витрати на опалення трикімнатної квартири не мають перевищувати 300 гривень.

Загалом енергоощадження – проблема державна. І, на жаль, тут більше розмов, аніж практичних дій. Наприклад, постійно всіх закликають переходити з газу на електричні джерела енергії. А що це дасть, адже для генерації електроенергії потрібно паливо, включаючи той самий газ? Краще подбати про приведення в належ-

ний стан нашого господарства, бо 35% енергії втрачаємо через те, що будівлі й мережі не відповідають стандартам. Про яку енергоефективність можна вести мову, якщо будівля споруджується за проектом десятилітньої давнини? Або який результат дасть оновлення технології, якщо воно триває десять років? За цей час технологія у світі встигне змінитися тричі. Тож щоб мати ефект, треба не обмежуватися закличками, а реально стимулювати тих, хто вкладає власні кошти в енергоощадження, новітні енергоефективні технології, впроваджує альтернативні джерела енергії.

– Мікрорайон «Поділля» названо в пресі візитівкою будівельної індустрії Вінниччини. За

таким зразком забудовуватимете й інші території?

– У цьому мікрорайоні ми вже наближаємося до завершення будівництва. Загалом тут на території в 43 гектари буде введено в експлуатацію 3 тисячі квартир. Власним коштом також побудували два дитячі садки, торговельний комплекс. На перших поверхах передбачено приміщення для сфери послуг. Це зручно, бо всі побутові справи можна залагодити поблизу домівок, а з району їздити тільки на роботу.

На черзі – мікрорайон «Академічний». Це вже не в самому місті, а частково на території Вінницького району. Вважаю процес розширення меж міста, який ініціював, іще будучи мером, Володимир Гройсман, цілком закономірним, бо концентрація людей збільшується там, де є робота та інфраструктура, необхідна для розвитку особистості.

Мікрорайон «Академічний» ми почали забудовувати на площі у 60 гектарів три роки тому за дещо іншою філософією: віддаємо перевагу малоповерховій забудові, залишаємо більше простору між будинками для майданчиків і зелених зон. Мине кілька років, і тут виросте красивий і комфортний мікрорайон, де мешканці відчуватимуть переваги життя в місті й водночас близькість до живої природи. Що може бути краще?

Розмову вів
Олександр МАЛІЄНКО.
Фото Петра ЗАПОРОЖЦЯ.



Будівництво в мікрорайоні «Академічний»