



# Берег обетованный

О коттеджном поселке под Сыктывкарсом «Сосновом берегу» сказано и написано достаточно. Но не все, что обсуждается, — правда. **Известный предприниматель и идейный вдохновитель проекта Иван Дегтярев не стесняется признаваться в том, что он строит поселок для успешных и состоявшихся людей и не собирается на нем экономить.** Тех, кому жизнь в «сыктывкарской рублевке» будет не по карману, он приглашает на следующий год на прогулки в частный парк, который разобьет на берегу озера Еля-ты. — *Наталья Бешкарева*

**В** разные годы в столице Коми уже не раз предпринимались потуги построить поселок «только для своих». Сначала для партийной и чиновничьей элиты, позже для топ-менеджеров, предпринимателей. Тем не менее в итоге идеально-показательного места, где бок о бок бы жили олигархи местного масштаба, так никто и не создал. Однако два года назад у предпринимателя Ивана Дегтярева, прославившегося строительством неожиданного для провинции торгового центра «Город мастеров», возникла новая идея — устроить «дворянские» усадьбы среди столетних сосен на живописном берегу озера Еля-ты. Обыватели посчитали это блажью. Зато люди более обеспеченные всерьез стали присматриваться и прицениваться к домикам ценой в несколько миллионов. Сам же Иван Дегтярев уверен, что он становится в Коми родоначальником моды на доступное загородное жилье бизнес-класса.

## Загородный рай

— Иван Владимирович, вы производите впечатление человека готового и умеющего рисковать. Зачастую ко всему, что вы делаете в Сыктывкаре, вы подходите с московскими мерками. Сначала это было строительство гипермаркета «Город мастеров», теперь проект «Сосновый берег» — та же самая Рублевка. Однако количество состоятельных людей в Москве и Сыктывкаре сильно отличаются. Вы уверены, что спрос на подобное жилье у нас уже существует?

— То, что мы строим — это не Рублевка. Это классический добротный поселок бизнес-класса с некоторыми элементами элитности. Элитный коттеджный поселок подразумевает теннисные корты, спа-салоны и т. д. Мы же отдаем себе отчет, что покупатель в Коми еще не готов содержать подобные излишества. Но полноценный уровень бизнес-класса в «Сосновом берегу» нами будет обеспечен. Я бы не сказал, что количество состоятельных людей в нашем регионе огромно, но есть слой предпринимателей, который уже кое-чего достиг.

Насчет готовности рисковать. Это не риск, а грамотное и тщательно выверенное бизнес-решение с реализацией в течение нескольких лет.

— А вы сами собираетесь жить в поселке?

— Я также вхожу в целевую аудиторию приверженцев собственного организованного жилья в частном доме. Не только я, но и наш директор строительства уже возводим себе в «Сосновом Береге» дома.

— Вы обещаете предоставить владельцам домов возможность выразить, в том числе, их архитектурную индивиду-



▲ На первой улице поселка уже построено 30 домов. Но лучшие особняки появятся на следующей — более дорогой у берега озера — в 2008 году. Дегтярев в шутку называет ее «1-я олигархическая».

*альность. Не боитесь, что поселок при этом потеряет свою цельность?*

— Нет, мы не строим дома-крепости или какие-то аляповатые замки. У нас очень тщательно сбалансирован и выдержан архитектурный стиль. Шанхая и «Сосновой поляны» мы точно не допустим. Это наша принципиальная позиция. Чтобы в «Сосновом берегу» все было гармонично и сбалансировано, мы разработали семь типовых проектов, от которых владелец может отступать, но с соблюдением выбранного стиля.

Мы рассмотрели около трех тысяч проектов, проанализировали наиболее продающиеся и удачные. Они-то и послужили прототипом для создания всей серии домов. То направление, которые мы выбрали, можно назвать северо-европейским стилем. В нем есть немного и от альпийских шале, и от европейских домов. Думаю, нам удалось поймать архитектурную волну, которая сегодня актуальна и современна.

### Тимуровцы от бизнеса

*— Неужели до вас никому не приходила подобная идея или только у вас нашлись для этого нужные связи и средства?*

— Наша национальная черта — оправдывать чужие успехи различными черными схемами, таинственными си-

лами или могущественными родственниками. Если уж совсем на чистоту, то есть здесь один секрет — работать надо!

Раньше на этом месте был пионерский лагерь «Тимуровец». Я что-то не заметил очереди из желающих приобрести его. Ведь двадцать лет запустения не проходят даром. Вместо лагеря там была разрушенная площадка: половина здания сожжена, разобрана, повсюду валялись разбитые стекла, кругом кострища. Землю там варварски уничтожали. Поэтому первое, что мы сделали — это навели порядок на земле. В течение нескольких недель убрали территорию от мусора. Вывезли 24 самосвала бутылок, шприцов и битого стекла.

Поверьте, это не самая сложная часть задачи — что-либо купить. Вопрос в том, что же потом со всем этим добром делать. Газ, вода, электроэнергия, связь, охрана, дороги, канализация, станция биологической очистки — все нужно согласовать, довести до объекта и создать разветвленную сеть коммуникаций внутри поселка.

Добавьте ко всему прочему борьбу за каждое растущее дерево. Когда начали планировать улицы, оказалось, что архитекторы не учли следующей детали: самые лучшие деревья стояли прямо на прокладываемой дороге, и нам предстояло их срубить, чтобы проложить вторую улицу. Я сел в кабину бульдозера, наш коммерческий директор шел впереди в резиновых сапогах, показывая дорогу. Вот так и получилась наша улица: с изгибами, поворотами, которых не было в

проекте. Зато мы были счастливы, как пионеры, совершившие добрый и благородный поступок. Да и улица получилась живописной и красивой.

Что же касается денег, то, безусловно, без серьезных собственных инвестиций и привлечения кредита не обошлось. Сегодня мы уже вложили в строительство «Соснового берега» более 8 млн долларов, и на следующий год планируем инвестировать примерно столько же.

*— Берег озера Еля-ты был одним из любимейших мест отдыха сыктывкарцев. Искренне жаль терять такой уникальный уголок природы...*

— Согласен, это настолько красивое место, с такой огромной энергией, что просто захватывает дух. Прибалты, когда приехали посмотреть наш проект, зацокали языками и сказали: «О, Юрмала!» Англичане — архитекторы, с которыми мы работаем над нашим новым проектом «Планета Лето», с восторгом оценили «Сосновый берег» как просто идеальное место. И предложили в любой момент проконсультировать нас по созданию парка, причем совершенно бесплатно, что не так часто встречается в наше время и особенно с англичанами. Когда к тебе приезжают люди из другой, развитой культурной среды, где с архитектурой все более, чем хорошо, и твоя работа вызывает у них восхищение или восторг — это вдохновляет. Значит, мы все правильно делаем.

Место у озера, выбранное для парка, — самое лучшее на территории посел-



Иван Дегтярев

**Родился** 7 сентября 1969 года в Ухте.

**Образование.** Во время учебы в Ухтинском индустриальном институте был призван в армию, а по возвращении оставил учебу и занялся бизнесом.

**Карьера.** Как было принято в те времена, сначала предпринимательство состояло из более-менее успешных попыток продавать любой дефицитный товар – стиральные машины, холодильники. Позже организовал компанию «Декарт», занимающуюся отделочными работами и продажей строительных материалов. Поставив на первое место высокое качество и применение высоких технологий, компания тем самым сумела завоевать свой рынок.

**Хобби, увлечения.** Любит рисовать, проектировать, создавать дизайн-проекты. Катается на сноуборде, играет в большой теннис, регулярно посещает тренажерный зал.

**Семья.** Женат, воспитывает двух сыновей 5 и 8 лет.

**Жизненные стремления.** Своим главным жизненным правилом считает то, что пределов нет.

**Чтение.** Читает все, что попадает в поле зрения во время обеда. В последнее время такой книгой стали «Нефть» Марины Юденич и «Русская рулетка» Владимира Соловьева. Постоянно читает специализированную литературу и журналы.

— *Насколько можно уже судить по вашим планам, отдыхать на берегу теперь местным жителям будет заказано. И подходы к озеру для горожан будут отныне закрыты?*

— Нет. Ни в коей мере. Несмотря на то, что парк будет находиться на частной земле, он будет открыт абсолютно для всех.

— *Какие средства вы готовы вложить в ваш парк?*

— Около 700 тысяч долларов. Но это предварительная оценка.

— *К чему такие жертвы? Или в этом есть какая-либо скрытая выгода?*

— Да, есть. С вводом нашего парка мы в очередной раз поднимем статусность нашего поселка. И, как следствие, повысятся цены на новые контракты. Это грамотное коммерческое решение. Весь мир так делает.

### Посторонним вход воспрещен

— *Насколько успешно идут продажи? Или рынок не оценил вашего уникального предложения?*

— Нас полностью удовлетворяет сложившийся уровень продаж. На сегодняшний день построено тридцать домов и семнадцать уже нашли своих хозяев. До конца следующего года мы построим еще двадцать и откроем вторую улицу. Но мы идем дальше — уже этой зимой начинаются работы по прокладке коммуникаций еще на двух улицах для строительства в 2009 году еще тридцати домов.

Наше позиционирование как поселка с непреодолимыми конкурентными преимуществами, я считаю абсолютно

дом, я не понимал, что жизнь в частном доме не ограничивается его стенами. Очень важно, что именно окружает мой дом. Меня не устраивает разбитая дорога, валяющийся повсюду строительный мусор, покосившиеся столбы, неосвещенные улицы, я уже не говорю об отсутствии мест, где могли бы свободно и безопасно играть мои дети. А еще стройка справа, слева, сзади — вокруг. Так что, испытав на себе все перечисленные неудобства, я как никто другой знаю, каких ошибок мы должны избегать в нашем поселке.

— *Как вы прокомментируете то, что жизнь за городом, несмотря на свои очевидные преимущества, имеет своеобразную специфику и особенно это касается транспорта?*

— Я бы назвал наш поселок не загородным, а пригородным. Семь-десять минут до центральных городских улиц — это вообще не расстояние. Здесь вы можете позволить себе обедать дома, укладываясь в один час. По-моему, очень неплохая перспектива. Кроме того, с осени будущего года у нас будет запущен автобусный маршрут с интервалом в тридцать минут.

### Дворянское гнездо злиты

— *Конечно, сейчас вы можете наобещать все что угодно, но где гарантии, что так ярко расписанное вами светлое будущее не обернется для жителей поселка многочисленными бытовыми проблемами, так часто присущими новостройкам?*

— Нами организовывается служба, в компетенцию которой будут входить

## Будущее — за домами с яркой идеей и индивидуальностью. Все остальное — безликие квадратные метры

ка. Мы приняли решение любой ценой сберечь его и не допустить там какой-либо застройки. Хотя предложения по покупке там земли были более, чем заманчивыми. Я считаю, что просто обязан эту землю, как алмаз, огранить и сделать из нее бриллиант.

Решили разбить там парк с водопадами, пристанью, набережной, альпийскими горками, красивыми и ухоженными газонами. Есть задумка создать искусственный остров, на который будет перекинут специальный мостик. Думаю, что это будет лучший и на сегодняшний день единственный дизайнерский парк в Республике Коми. Уже к следующей осени там будет, что посмотреть.

правильным. Нас не с чем сравнивать. Аналогов такого уровня нет и в ближайшем времени не предвидится — сосны в полях не вырастут, озера сами собой не появятся. Это обстоятельство дает нам и нашим жильцам безусловное преимущество. Будущее за недвижимостью, обладающей продуманной концепцией, яркой идеей, выраженной индивидуальностью. Все остальное — просто безликие квадратные метры.

— *Иван Владимирович, вы с семьей живете в прекрасном доме, на создание которого потратили немало энергии, сил и средств. Чем вызвано ваше личное стремление переехать в «Сосновый берег»?*

— Покупая, вкладывая душу в этот

уборка дорог, тротуаров, вывоз мусора, контроль за освещением улиц и работы всех обеспечивающих систем поселка, уход за парком, ежегодное озеленение улиц, круглосуточная охрана. Стоимость обслуживания составит около пяти тысяч рублей в месяц с каждого домовладения, что сопоставимо со стоимостью оплаты обычной квартиры в многоэтажном доме.

— *Вам не кажется, что стоимость домов необоснованно высока?*

— Стоимость жилья в поселке сопоставима со стоимостью квартир в многоэтажках. Но в нашем случае это еще и земля, и кованный забор, и газовый котел, и металлическая дверь, и автоматические ворота с уложенной брус-



▲ Облик поселка выдержан в северо-европейском стиле. В нем есть немного и от альпийских шале, и от европейских домов. Гармонию с природой создает использование натуральных материалов.

чаткой на подъездной дороге. Добавьте к этому еще газ, который мы тянули три километра, все другие коммуникации и много-много еще разных улучшений. А цена — такая же как в новостройках! Хотя, за 2007 год стоимость существенно выросла. Чудес на свете не бывает — жилью будет дорожать, в том числе и в поселке. Стоимость нашего дома должна всегда обгонять инфляцию, сложившуюся ставку кредитования и рост стоимости жилья в среднем по городу. Это наша политика в ближайшие пять лет.

— Но есть же новые технологии, позволяющие строить более дешевые дома. Почему бы вам их не использовать?

— Сборно-щитовые, каркасные и дома из пенопластовой несъемной опалубки — не для «Соснового берега». Хотя такое жилье и будет востребовано на рынке, но оно не отвечает заявленному нами уровню поселка. Вы не увидите в «Сосновом берегу» пластиковый вагончик или сайдинг и металлочерепицу — то, что используется в коттеджном

строительстве. Я должен гарантировать своим покупателям то, что строится сейчас, со временем будет иметь еще большую ценность. Поэтому заменителей и суррогатов в наших домах быть не должно.

— Во сколько в таком случае выливается стоимость одного квадратного метра жилья в коттедже?

— Сорок пять тысяч за 1 квадратный метр и выше. На продажу выставляются коттеджи площади — от 150 до 480 квадратных метров. Причем, заметьте, это цена за более качественную недвижимость, чем в многоэтажном доме. Плюс в эту стоимость входит покупка участка, площадь которого составляет в среднем около 17 соток.

— Вас не волнует то, что параллельно с «Сосновым берегом» под Сыктывкаром строится еще один коттеджный поселок Южный?

— Считаю, что поселок Южный нам даже помогает, поскольку мы боремся за одно — за формирование рынка цивилизованного загородного жилья. У нас совершенно разный покупатель с совершенно разными запросами. Поэтому конкуренции я не вижу.

— Можете описать вашего покупате-

ля, будущего жителя «Соснового берега»?

— Если рассмотреть совершенные сделки, то это и чиновники, и предприниматели, и топ-менеджеры крупных компаний. В основном, семьи средних лет. Многие с детьми. Успешные. Образованные. Позитивные. Вежливые. Аккуратные. Те, для кого Робски — не писатель, а Милан или Париж — не «Армани» и «Версаче». Это люди, которые видели мир, ценят комфорт, стиль, стабильность и безопасность. Те, для кого качество жизни, не пустое слово, а цель.

У нас на сегодняшний день получилась очень приличная по своему составу вторая улица. Есть шансы, что и более дорогая, первая улица на берегу озера тоже удачно сложится.

### За покупками на Пикадилли

— Иван Владимирович, вы первым в нашем регионе построили крупный торговый комплекс и показали другим, что такие проекты могут быть успешными. Однако сейчас создается впечатление, что «Город мастеров» превратился в обычный торговый центр. Таким ли вы видите его будущее?

— Вы видите, как быстро меняется мир вокруг нас: то, что вчера казалось грандиозным и передовым, сегодня — естественная потребность. А мы идем дальше, предвосхищая будущее, которое ждет наш город и республику. Поверьте, это самое будущее наступает гораздо быстрее, чем мы с вами предполагаем. Это касается и нашего грандиозного проекта «Планета Лето».

На сегодняшний день в городе нет полноценного торгового центра. Поэтому мы сегодня с группой английских компаний спроектировали огромный торговый центр, который будет называться «Планета Лето». Он займет площадь около 80 тысяч квадратных метров — это в семь раз больше, чем «Город мастеров». Это колоссальная работа, которой мы занимаемся восемь месяцев.

— Несмотря на то, что до завершения строительства «Соснового берега» еще далеко, вы уже думаете о следующем проекте. Что вам помогает верить в свою предпринимательскую удачу?

— Мне всегда везло. У меня никогда не было желания просто заработать денег, а было желание сделать что-то успешное. Я шел той же дорогой, как и другие, но, наверное, прошел ее более удачно. Главное — это предвосхищение. Это же просто: сначала создаешь картинку будущего в голове, а потом идешь к ней. Так появился «Город мастеров» и «Сосновый берег», так появится и «Планета Лето». □