

МОДЕРНИЗАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО РЫНКА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
АО «МОРП»
Николай Степанович
Зацепин



Можайское оптово-розничное предприятие занимает значительное место на рынке недвижимости Подмосковья. Объекты, построенные компанией, сетью покрывают карту Можайского района и самого Можайска.

Акционерное общество «Можайское оптово-розничное предприятие» было организовано в 1993 году. Начинало оно, как и многие в те годы, с торговли промышленными, продовольственными, строительными товарами, активно занималось экспортом и импортом. Но в начале 2000-х годов вектор изменился. В связи с изменениями в экономике наиболее приемлемой для компании оказалась, как ее сейчас называют, девелоперская деятельность – строительство коммерческих объектов для собственных нужд.

«МОРП» строит торговые, складские и офисные здания, строит за счет собственных средств и самостоятельно. Затем большинство объектов сдается в аренду, причем эксплуатирует здания сам девелопер. Объекты возводятся в Можайском, Рузском районах Московской области. Сейчас рассматриваются планы строительства в смежных районах: Волоколамском, Красногорском, Солнечногорском.

Предприятие успешно справляется с такими объемами работ, поскольку достаточно хорошо отлажена сама модель строительства. Мы сотрудничаем с известными проектными организациями, создающими для нас архитектурные проекты. Это единственные службы, при-

влекаемые со стороны. Участвуя в СРО «Союзинжстрой», Можайское оптово-розничное предприятие имеет доступ к большинству видов строительных работ, исключая ряд специальных.

Строительство ведется на высоком уровне, из современных материалов, таких как металлоконструкции, сэндвич-панели, вентилируемые фасадные конструкции. Они технологичны, быстро монтируются, эффективны с точки зрения теплосбережения, что сейчас очень важно для арендаторов: это качество делает эксплуатацию наших зданий экономичной и выгодной. Таким образом, компании выгодно, чтобы объект не был слишком энергозатратным. Используемые материалы и методы вполне позволяют это делать. Применяются в основном отечественные строительные материалы. Единственное импортное пока – это системы отопления, вентиляции, кондиционирования.

Существенно то обстоятельство, что Можайское оптово-розничное предприятие строит на собственные средства, не собирая деньги у своих заказчиков. Не используются даже кредиты, а значит, не приходится закладывать банковские проценты в стоимость строительства. В конечном счете возведение объекта обходится предприятию значительно дешевле, что тоже влияет на его ценовую политику.

Компания заключает с клиентами, как правило, долгосрочные договоры аренды – на 5, 10, 15 лет. У нас почти 300 различных арендаторов – от международных компаний, организаций федерального, областного масштаба до местных небольших фирм. Сдавая помещения, мы стремимся, чтобы арендаторам было комфортно, чтобы они эксплуатировали помещения с минимумом затрат и могли успешно развивать свой бизнес.

В компании всегда уделяли внимание кадровой работе. Большинство специалистов продолжают сотрудничать с нами по 10 лет и более, это характерно и для рабочих, и для управленческого аппарата. Некоторые работают и по 15–20 лет. Костяк коллектива состоит из местных жителей. Хотя в «МОРП», конечно, работа-

1



9 МАЯ 2015 ГОДА

2

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР «КУБИК РУБИК»
В Г. МОЖАЙСКЕ

3



МАГАЗИН «АЙСБЕРГ» В ПОС. СТРОИТЕЛЬ

ют люди и из бывших союзных республик, и из различных регионов России, например из Чувашии. Среди них предприятие тоже находит квалифицированных специалистов – таких, которые всегда в цене.

В последнее время Можайское оптово-розничное предприятие всё чаще стремится строить небольшие объекты для торговых точек крупных российских сетевых магазинов. И строить их не столько в городе, сколько на селе. Нередко люди вспоминают, как было хорошо в советское время: работали колхозы, на селе были рабочие места, строилось жилье... Но ведь сельским жителям было сложно обеспечить самые простые, базовые ежедневные потребности: купить продукты, товары бытовой химии и всё прочее, что нужно любой семье. Работали сельпо, автолавки, но ассортимент в них оставлял желать лучшего. Жители Можайска и района, например, всегда ездили в Москву, чтобы купить самые обычные товары: колбасу, сыр...

Сегодня объекты, построенные «МОРП», часто берут в аренду крупные торговые сети. А в магазинах этой сети в Москве, Можайске, с. Поречье в 40 км от Можайска ассортимент будет один и тот же. Если человека провести по магазину с его внутренним устройством, современным холодильным и вентиляционным оборудованием, кондиционерами, то он не сможет определить по ассортименту товаров, в каком городе находится (тем более что в торговых объектах мало окон). Практически каждые два месяца в каком-то селе или поселке открывается новый магазин, и у жителей в шаговой доступности появляется широчайший ассортимент товаров. Стало легче жить и дачникам, которым теперь не приходится перед выездом загружаться в городе продуктами. Свой привычный московский набор продуктов они могут купить рядом с местом отдыха.

«МОРП» развивает сеть магазинов везде, где численность населения позволяет обеспечить рентабельность. Практически в каждом населенном пункте, где живет 800–1000 человек, есть или может появиться в будущем современный магазин.

Стоит еще учесть, что в селе при этом создаются хорошие рабочие места. Ведь федеральные сети магазинов – очень надежные компании. За ними стоят серьезные учредители – крупнейшие банки и другие организации, которые весьма внимательно контролируют

правильность работы системы. Правильность заключается не только в снабжении магазинов нужными товарами или хорошем оборудовании. Следят и за тем, чтобы все работники получали достойную заработную плату, чтобы платежи вовремя и в полном объеме поступали в пенсионный фонд, в фонды медицинского страхования и т.д. Как принято сейчас говорить, оплата труда полностью «белая». Мы знаем, что на ряде мелких предприятий по разным причинам платят «по-серому» или «по-черному». В крупных торговых сетях этого не бывает.

Правда, мы столкнулись с неожиданным обстоятельством: найти персонал на подобные места, оказывается, не так-то просто. За месяц до открытия нового магазина вывешивается красочный плакат, приглашающий на работу сотрудников всех категорий, начиная с директора магазина, товароведа и заканчивая кассиром и грузчиком. Заработная плата очень хорошая, от 50–60 тыс. рублей для руководителей. Неплохо, учитывая, что рабочее место совсем рядом с домом, а на селе обычно невелик выбор рабочих мест. Но проблемы с кадрами возникают каждый раз.

Причины разные. В некоторых населенных пунктах не хватает людей трудоспособного возраста. Да и среди них находится недостаточно желающих. Труд работника торговли довольно тяжел. Рабочий день длинный, часто 12-часовой. Невозможно «спрятаться»: чтобы объект был рентабелен, коллектив ограничивают по численности, там нет лишних людей. Каждый на своем месте. Почти круглосуточно подвозится товар, в некоторые магазины каждые сутки приезжает несколько десятков автомобилей с товарами. Надо выгружать, принимать, отсчитывать, выставлять... Одновременно продолжается продажа. Не удастся где-то спрятаться и спокойно посидеть, не приветствуются прогулы – в общем, хоть и неплохо оплачиваемая, но напряженная работа. Не всегда людей это устраивает. Бывает, что приходится набирать работников со стороны, притом что труд понятный и простой, достаточно быть трудолюбивым и честным человеком. Тех, кому требуется специальная подготовка, торговые сети охотно посылают учиться. Однако многие уходят – в основном потому, что не выдерживают интенсивного графика.

Сейчас предприятие рассматривает проекты строительства в Можайске зданий, где на первом этаже размес-



4



МАГАЗИН В ДЕР. НОВОЙ

5



МАГАЗИН В ПОС. КОЛЫЧЕВО

6



МАГАЗИН В ПОС. МИЗ

7

ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС
«ЗОЛОТОЕ РУНО» В Г. МОЖАЙСКЕ

8

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР «НА МОЛОДЕЖНОЙ»
В Г. МОЖАЙСКЕ

9



УНИВЕРСАМ «АНТОН» В Г. МОЖАЙСКЕ

тятся объекты коммерческой недвижимости, а выше – жилье. Удобно и для арендаторов торговых площадей, и для жителей, которые будут иметь всё необходимое буквально в шаговой доступности. Некоторые из этих проектов уже утверждены, получено разрешение на строительство.

Сегодня в России везде наблюдается недостаток недвижимости – любой хорошей, качественной недвижимости. Если ответственно подходить к выбору объекта, делать его целевое проектирование, риски девелопера сводятся к минимуму. В «МОРП» привыкли всё делать обдуманно, экономно расходовать средства, строить правильно, быстро.

Будет ли когда-нибудь перенасыщен рынок недвижимости в Подмосковье? Полного насыщения никогда не бывает. Если такое случится, то мир просто остановится в развитии. Рынок – это не определенное количество собственности, а пространство свободной конкуренции. Сейчас рынок Можайского района насыщен продовольственными сетями достаточно хорошо, но это совершенно не значит, что он закрыт. Конечно, Закон о торговле вводит ограничения для сетей: одна сеть не может занимать больше определенного процента рынка, необходимо оставлять место для конкуренции и другим. Это нормально и в конечном итоге идет на пользу всем нам, потому что каждый человек является покупателем, то есть потребителем этих услуг. В Московской области существуют нормы обеспеченности торговыми площадями, утвержденные еще в 1990-х годах с целью обеспечить развитие торговли. Сейчас в каких-то населенных пунктах этот уровень развития достигнут, где-то не совсем, а где-то уже и превышен, что только к лучшему. Еще 30 и даже 20 лет назад

нужные товары было не так просто найти. Чтобы купить их, приходилось отстаивать очереди. Мы привыкли к этому и даже находили в очередях некоторую прелесть общения. До сих пор мы помним образ женщины с сумками, пытающейся накормить семью тем, что «выбросили». Сегодня любой из нас, увидев в магазине очередь к кассе больше пяти человек, начинает нервничать. Вот это и есть достигнутый уровень насыщенности.

Безусловно, торговлей человеческая деятельность не исчерпывается. Да, нужны фабрики, шахты, заводы и пароходы. Но обеспеченность продовольствием – одна из важнейших характеристик жизни. Обеспеченность незаметна, когда она есть. Очень остро воспринимается обратная ситуация – когда человек занят на хорошей работе, но не имеет возможности принести продукты домой. Сегодня проблема решается, и решаем мы ее вместе: во-первых, все производители товаров, во-вторых, мы, строящие здания для торговых точек, в-третьих, те владельцы магазинов, которые эксплуатируют объекты.

Когда мы открываем магазин, собираются местные жители, приезжают представители сети. И я всегда говорю, что в открытии участвуем не только мы, присутствующие, а тысячи предприятий и сотни тысяч людей по всей России, которые производят всю продукцию, реализуемую здесь. Таким образом, строя магазин, мы в конечном счете даем возможность заработать многим предприятиям и отдельным людям.

Чем хороши сети? Работая по всей России и даже шире, они связывают покупателя с производителем. Их закупочная сила очень велика. Если они могут покупать у производителя каждый месяц 1 тыс. т его товара, то про-



10



БИЗНЕС-ЦЕНТР «КАПИТАЛ» В Г. МОЖАЙСКЕ

изводитель, естественно, очень дорожит таким покупателем и знает: ошибка грозит огромными штрафами или даже расторжением контракта, потерей доступа к рынку этой сети, а рынок этой сети – вся Россия. Сети имеют реальную возможность контролировать качество закупаемой продукции, диктуя производителю свои требования.

Мы довольны тем, что стали частью этой нужной, хотя, казалось бы, незаметной системы, сотрудничая с такими значительными торговыми сетями, как «Пятерочка» или «Дикси». Пусть мы не строим фабрик, заводов и пароходов, о нас не пишут в газетах и не говорят по телевизору, но мы делаем то, без чего человек просто не может жить. Работник самого высокотехнологичного производства всё равно должен каждый день покупать хлеб и колбасу, и желательно недалеко от дома. Наши населенные пункты так долго были лишены элементарных бытовых удобств, а теперь этот перекося выравнивается.

Помимо сетевых магазинов, у Можайского оптово-розничного предприятия много других арендаторов. Офисы и складские помещения, например, нужны и предприятиям пищевой промышленности. Много складских площадей арендует компания LG. Среди арендаторов компании есть и ряд федеральных банков. Кроме того, множество индивидуальных предпринимателей арендуют небольшие офисы или торговые помещения для своей деятельности. Получается, что «МОРП» сотрудничает с представителями самых разных уровней бизнеса, от крупных международных компаний до местных ИЧП, в чем мы видим большое преимущество. Сейчас в стране кризис, но Можайскому оптово-розничному предприятию удается практически не ощущать его. Строительство идет по изначальным планам, его объемы не снижаются. Однако спрос, пожалуй, немного падает, и оборот магазинов в какой-то степени уменьшился. Как известно, объемы торговли в этом году упали на 10%. Негативные изменения чувствуются и в производстве и в строительстве. Если бы приходилось опираться на одну крупную мощную компанию, риск был бы велик – ведь и такие компании периодически сталкиваются с проблемами. Но, как уже говорилось, у нас 300 разных арендаторов из самых различных отраслей. У кого-то из них неудачи, а у ко-

11



ЗДАНИЕ МАГАЗИНА В ПОС. «СПУТНИК» (ВНУТРЕННИЙ ВИД)

го-то, наоборот, взлет... Именно эта разнонаправленность сотрудничества придает уверенности руководству предприятия.

Массового ухода с рынка, безусловно, не наблюдается. Даже в благополучном 2013 году были у нас незанятые площади. Это зависит от многих факторов. Да, сегодня более сложное время. Впрочем, что такое кризис? Результат нашей неправильной работы, то есть ошибок каждого из нас. Никто извне не устраивал нам кризис. Где-то правительство ошиблось, выбрав неправильный путь. Какое-то предприятие не туда пошло, сделав ставку не на то, что нужно. Где-то областные или районные органы власти приняли неправильное решение. Где-то сами предприниматели поленились, что-то недоделали, допустили плохое качество, не выполнили обязательства по договору. И вот эта сумма неправильностей, недоработок – сверху донизу – в конечном итоге переросла допустимое количество и перешла в качество. Оттого и случился кризис.

Но в этом есть и свои плюсы. Иногда говорят, что кризис – «бесплатный доктор». Может быть, и нельзя назвать его совсем бесплатным – в итоге мы все много теряем и дорого платим за ошибки. Но за сделанные выводы никто с нас денег не потребует. И мы все должны сделать выводы – от членов правительства до каждого обывателя. В хорошие годы (как мы видим на примере и страны и семьи) можно позволить себе делать лишние траты, ни о чем не заботиться, не забивать голову мыслями. В кризис мы понимаем, что надо быть аккуратным, относиться к работе добросовестно, чтобы не попасть под сокращение. Руководители предприятия в кризис начинают осознавать: если не улучшить качество и не уменьшить себестоимость, то продукцию просто перестанут покупать.

Как человек не может жить без больших или малых кризисов, так и в рыночной экономике кризис рано или поздно случается, без него невозможно. Какой бы здоровый образ жизни человек ни вел, он всё равно время от времени болеет или хотя бы чувствует недомогание. Нам бы, конечно, хотелось полностью исключить подобные случаи, но так не бывает: ошибаться в направлении развития свойственно и людям, и предприятиям, и государству. Во всём мире бывают кри-



зисы, спады, безработица. Дело еще и в том, что наше огромное государство не так давно живет в условиях рыночной экономики и многие потрясения у нас ощущаются гораздо тяжелее, чем в странах, где с ними уже сталкивались. За 25 лет никак нельзя сделать то, что строилось в других странах веками.

Кризис, хотя иногда и болезненно, дает это понять. В 2008–2009 годах мы не так сильно почувствовали действие кризиса – нефтяные цены пошли вверх. И сейчас он повторился более радикально – видимо, потому, что мы неправильно поняли его уроки. Правда, конечно, не хочется, чтобы это случалось часто, ведь тогда люди и предприятия не успевают создать необходимый запас прочности. Тут важна правильная политика государства – и экономическая, и социальная. Сегодня мы видим, что в правительстве и в Думе рассматриваются такие вопросы и принимаются такие решения, до которых 3–4 года назад даже и руки не до-

ходили. Например, об импортозамещении, которым давно надо было озаботиться. Почему мы должны вечно сидеть на нефтяной игле и покупать польские яблоки? И тамбовский окорок, говорят, ничем не хуже хамона. Раньше эта проблема казалась второстепенной, а теперь она встала в полный рост. Даже оборонная промышленность, оказалось, зависит от импорта. Признаться, я не хотел бы, чтобы стабилизация обстановки позволила нам снова отказаться от идеи импортозамещения. Когда кризис кончается и наступают хорошие времена – надо развиваться еще активнее.

С некоторой долей оптимизма можно предположить, что постепенно, через потрясения, мы изменим жизнь к лучшему. Всё лишнее, ненужное, что есть у человека, предприятия, города, страны, уйдет в сторону, и останется только сильное, здоровое, умное, правильное. В общем, кризис – это не конец. В конечном итоге мы выйдем из нынешних трудностей обновленными.