

ЖУРНАЛ FORBES — №1, СІЧЕНЬ 2017 — 16 СІЧНЯ 2017, 12:00

Один день з мільйонером: Василь Хмельницький

Forbes провів робочий день зі співвласником однієї з найбільших будівельних компаній України — UDP

АВТОРИ: [МАРІЯ РИДВАН](#)



Василь Хмельницький встиг провести шість зустрічей разом з Forbes
Фото Олександр Козаченко для Forbes Україна

Умовити одного з найбільш неpubлічних українських бізнесменів Василя Хмельницького провести робочий день із Forbes виявилося несподівано просто. «Знаєте, після скандалу з Олександром Онищенком ніяких диктофонів ми вже не боїмося», — відповів бізнесмен, коли ми попередили, що всі переговори цього дня будемо записувати.

Видно, що людина, яка посідає 25-е місце в рейтингу «100 найбагатших» (його капітал у 2016 році Forbes оцінив у \$147 млн), дуже хоче справити враження відкритого бізнесмена. Фразу «У нас немає ніяких секретів» протягом майже шестигодинного інтерв'ю Хмельницький скаже не один раз. Однак викликати його на відвертість — завдання практично непідйомне. На особисті питання підприємець не відповідає, безперечно підготовлений до зустрічі і, як наслідок, добре контролює ситуацію. З

перших хвилин стає ясно: колишній депутат вже спланував, про що він хоче нам розповісти, і дізнатися зайве слово, прізвище або цифру буде дуже складно.

Мультимільйонер зізнається: до 2013 року недооцінював вплив репутації на бізнес. «Ми робили свою справу: будували заводи, житлові комплекси. Але помітили, що якщо не брати участі в процесі створення новин — люди можуть додумати абсолютно жахливі речі», — ділиться бізнесмен. У цей момент у портфелі підприємця вже накопичилося кілька соціальних освітніх та інноваційних проектів, про які йому приємно розповідати. Ніяких тренерів з побудови іміджу чи публічних виступів Хмельницький наймати не став — вирішив, що досвіду, отриманого за майже 17 років у Верховній Раді, цілком достатньо.

О 9:00 у нас буде зустріч із генеральним директором UDP, моїм партнером Валерієм Кодецьким, хочу обговорити з ним розвиток комплексу «Новопечерські Липки». О 10:00 — з Андрієм Бринзило, щодо індустріального парку «Біла Церква». О 10:30 — з Расімом Бекмезджі, заступником голови ділової ради Туреччини і України, обговоримо інвестиції в український бізнес», — озвучує Хмельницький порядок денний. Здається, ще до обіду підприємець встигне провести не менш шести зустрічей.



Кодецький і Хмельницький дружать не один десяток років

Фото Олександр Козаченко для Forbes Україна

Розклад здається трохи постановочним: в один день умістили зустрічі щодо всіх гучних і передових проектів Хмельницького. Тут і «Новопечерські Липки» — найбільший у Східній Європі ЖК бізнес-класу, і зустріч із президентом Energ'East Квентіном Буланже, який повинен проконсультувати бізнесмена про стан справ у

сфері зеленої енергетики — саме в цьому напрямку Хмельницький планує розвиватися в найближчому майбутньому. Потім девелопер обіцяє показати нам UNIT Factory — альтернативний приватний університет для ІТ-фахівців, і Центр розвитку технологічних компаній. Обидва проекти курирує фонд Хмельницького K.Fund, створений для підтримки проектів у сфері освіти й економіки.

У щільному графіку бізнесмена знайшовся навіть час для поїздки в «Новопечерську школу», яку курирує дружина девелопера Зоя Литвин. Ми не проти. Про кожен з проектів Forbes уже не раз писав. До того ж нам вдалося за короткий термін познайомитися відразу з кількома топ-менеджерами провідних проектів Хмельницького.

У мене погана новина для майбутніх девелоперів. Багато хто думає: отримав ділянку, побудував будинок, за рік продав і заробив гроші. Ми купили ділянку під «Новопечерські Липки» в грудні 2004 року, почали будувати в 2007-му. Дивіться, завтра вже 2017 рік, а ми побудували тільки половину. Валер, як думаєш, років через п'ять закінчимо? Бачите, це довгий системний бізнес», — перериває презентацію гендиректора UDP **Валерія Кодецького** герой матеріалу і пропонує подивитися будівництво.



Фото Олександр Козаченко для Forbes Україна

Незважаючи на майже десятиградусний мороз, Хмельницький виходить з офісу в розстебнутому пальто. «Василь Іванович, не буде холодно без шапки?» — звертається

до бізнесмена віце-президент фонду K.Fund **Дмитро Зверев**. «Я служив в армії в Астраханській області при температурі -52, уявляєш?» — віджартовується девелопер.

Поки ми оглядаємо майбутню п'яту лінію «Новопечерських Липок», Хмельницький жартує безупину: показує, в якому з будинків купив квартиру (вдалося, мовляв, випросити невелику знижку), радіє, що неподалік буде басейн і спа-салон.

«Коли ми починали будувати, нам дорікали за надто широкі дороги. Якщо побудувати будинки щільніше, вийде більше «квадратів». Але ми вирішили, що краще будемо продавати дорожче», — розповідає Кодецький, поки ми проходимо повз виритий котлован. На цьому місці наступного року з'явиться відкритий басейн. На питання, чи часто він бачить начальника, гендиректор UDP ображається: «Хмельницький — не начальник, а партнер і друг уже не один десяток років».



Успішні проекти бізнесмен відвідує один-два рази на квартал

Фото Олександр Козаченко для Forbes Україна

Ідея зайнятися будівельним бізнесом з'явилася у партнерів у 2002 році, коли вони вирішили по-іншому поглянути на кинуті заводи і збанкрутілі підприємства. Першим активом була агрофірма «Троянда», на місці якої зараз ЖК «Паркове місто». «Новопечерські Липки» вирости на землі, орендованій у Міноборони, а проектувальником виступила компанія БІП-ПМ, створена на базі Бюро інвестиційних проектів Центрального проектного інституту Міністерства.



П'яту лінію «Новопечерських Липок» закінчать цього року

Фото Олександр Козаченко для Forbes Україна

Крім Кодецького, партнерами Василя Хмельницького можуть назвати себе понад 50 осіб. «У мене три партнери по фармацевтичному бізнесу, два — по Star Media, в UDP — п'ять чоловік», — перераховує Хмельницький. Але бізнесмен називає тільки ті прізвища, які добре відомі й не раз мелькали в ЗМІ в зв'язці з Хмельницьким: це Андрій Іванов, Денис Костржевський, Ігор Ніконов.

Партнер може приєднатися до проекту тільки на етапі його створення. Про це можна прочитати практично в кожному матеріалі, де девелопер згадує про свої правила бізнесу. Повторює він цю заповідь і в розмові з Forbes. Якщо бізнес уже успішний — замість партнерів Хмельницький призначає найманих менеджерів. Є два способи: розділити фінансові ризики або вразити Хмельницького менеджерськими якостями. «Я повинен відчувати, що мені шкода втратити такого співробітника, тому я зроблю його партнером», — пояснює бізнесмен.

І Хмельницького можуть назвати себе понад 50

Кожна друга зустріч Хмельницького в цей день з провини Forbes починалася з невеликим запізненням. Менше ніж за три години встигаємо змінити три локації: офіс «Новопечерських Липок» на вулиці Драгомирова, бізнес-центр IQ на Болсуновських, UNIT Factory на Сім'ї Хохлових. Графік складено так щільно, що зупинитися, щоб зробити вдалий кадр, практично неможливо. Щоразу, коли фотокореспондент Forbes затримує Хмельницького для фотосесії, видно, що підприємець відчуває себе незатишно.



З вікон офісу Хмельницького відкривається приголомшливий краєвид

Фото Олександр Козаченко для Forbes Україна

«Я не люблю спізнюватися, — пояснює Хмельницький. — Але нормально ставлюся, коли спізнюються до мене. Особливо начальники. Тоді співрозмовник почувається трохи винуватим і може бути більш говірким».

Всі три офіси, які ми відвідали, виконані в одній стилістиці: всюди багато зелені, світла, великі вікна. Перегородки між кабінетами майже завжди прозорі. На полицях — книги з менеджменту або біографії легендарних бізнесменів. Частина з них видає фонд Хмельницького.

«Василь постійно вчиться: читає багато бізнес-книг, відвідує семінари, — розповідає шеф-куратор проекту UNIT Factory Валерія Заболотна. — У 2016 році 30 осіб їздили на тиждень у Каліфорнійський університет у Берклі, в цьому році в планах — Стенфорд».

Колеги Хмельницького розповідають, що він захоплений вивченням різних підходів до управління. Пишається, що структура організації в його проектах відрізняється від



Перегородки між кабінетами в офісах бізнесмена прозорі
Фото Олександр Козаченко для Forbes Україна

більшості компаній на українському ринку. Мовляв, зазвичай керівники люблять пірамідальну структуру: всі чекають розпоряджень начальника і без його відома бояться поворухнутися. «90% рішень у моїх компаніях приймаються без моєї участі, про багато проблем мені навіть не доповідають. Коли співробітники самі знаходять рішення — це робить їх сильнішими, — пояснює Хмельницький. І тут же додає: тому в мене багато вільного часу.

До речі, вільний час бізнесмен проводить досить раціонально. Він не вживає алкоголь і намагається не їсти на ніч, тому зустрічі по вечорах не призначає. Може запросити друзів або ділових партнерів пограти в теніс. Якщо хочеться побути наодинці з собою — вибирає біг.

У відпустці Хмельницький вважає за краще не напружуватися. «Я не великий прихильник того, щоб 10 днів

без зупинки бігати по музеях. Дуже втомлююся на роботі, іноді щастя просто полежати на пляжі», — пояснює він. Каже, що намагається вибиратися в короткі поїздки, бо за сім-десять днів будь-який відпочинок набридає.

Замість великих нарад підприємець проводить зустрічі тет-а-тет, які рідко тривають довше 30 хвилин. «Я давно зрозумів: якщо співрозмовник за 15 хвилин не може сформулювати свою основну ідею, з ним не треба розмовляти», — озвучує ще одне бізнес-правило Хмельницький. На стадії запуску бізнесмен готовий приділяти перспективному проекту по кілька годин на день. Але коли керуюча компанія створена, а штат укомплектований, він вважає достатнім проводити одну-дві зустрічі на квартал.



В університеті UNIT Factory немає оцінок і викладачів

Фото Олександр Козаченко для Forbes Україна

Якщо Хмельницький з'являється раз на рік на зборах акціонерів — вірна ознака, що проект іде успішно. «Я шукаю нові ніші, створюю компанію, запускаю і відпускаю — це суть мого бізнесу», — пояснює Хмельницький. Зараз найважливішим починанням бізнесмен називає UNIT Factory — університет для ІТ-фахівців, який працює за французькою системою Школи 42 (університет відкритий цілодобово, навчання проходить без оцінок, студенти відразу підключаються до роботи над проектами, які ускладнюються в процесі навчання).

«Десять років тому ми просто будували квартири і продавали. Зараз ми створюємо сервіс: у наших ЖК є магазини, спортзали. Але і цього вже недостатньо, потрібно будувати середовище. Крім житла та інфраструктури, забезпечувати роботу. UNIT Factory — проект про це, він стане дуже успішним, якщо держава не заважатиме».

При цьому сам Хмельницький, зварювальник за освітою, зазначає: в програмуванні не розбирається. «Я професійний управлінець, можу керувати як інститутом, так і будівництвом космічних кораблів», — каже він. Своїм завданням бізнесмен називає пошук компетентних менеджерів і створення умов, щоб у них була мотивація працювати. На його думку, найкраще мотивують комфортні умови роботи, широкі повноваження, бонуси і, звичайно ж, контроль.