

«ОСНОВНАЯ ПРОБЛЕМА — ЭТО МЕНТАЛЬНОСТЬ»

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР КОМПАНИИ «ЛСТ ГАТЧИНА» ВИКТОР ЛЕБЕДЕВ РАССКАЗАЛ КОРРЕСПОНДЕНТУ ВГ ЕЛЕНЕ БОЛЬШАКОВОЙ, ПОЧЕМУ ПЕТЕРБУРЖЦАМ НЕ СТОИТ БОЯТЬСЯ ПРИОБРЕТАТЬ ЖИЛЬЕ В ГАТЧИНЕ, ЗА ЧТО ПОКУПАТЕЛИ ГОТОВЫ ПЛАТИТЬ БОЛЬШЕ И КАК ШВЕДСКИЙ АРХИТЕКТОР ПРЕОБРАЖАЕТ ТОПИ.

BUSINESS GUIDE: Когда была создана компания и для каких целей?

ВИКТОР ЛЕБЕДЕВ: Почти три года назад в головной компании, «Ленстройтресте», было принято решение о переходе на проектное управление. Тогда были созданы проектные группы и выделены отдельные юридические лица, одним из которых и является «ЛСТ Гатчина». Компания занимается развитием проекта «IQ Гатчина», под который два года назад на торгах администрации Гатчины был приобретен участок 20 га за 48 млн рублей.

BG: Какие параметры у этого проекта?

В. Л.: Мы построим 140 тыс. кв. м жилья, школу на 600 учеников и два детских сада на 120 и 160 мест. Все эти объекты будут введены до 2019 года включительно. Также будет создан торгово-развлекательный комплекс районного масштаба площадью около 10 тыс. кв. м. Для его реализации в 2016–2017 годах, скорее всего, будет привлечен сторонний инвестор.

BG: В чем смысл приставки IQ в названии комплекса?

В. Л.: Концепция проекта подразумевает, что это будет не спальный район, а объект, нацеленный на внутреннее содержание. IQ — это набор функций, внутренний формат строительства «Живи», оцифрованный и позволяющий людям почувствовать себя комфортно в жилой среде. Мы разрабатываем пешеходный бульвар длиной почти 1 км, зону променада, школу, два детских сада, во дворах жилого квартала за счет подземного паркинга будет обеспечено отсутствие машин. Жителям предоставляется охрана, видеонаблюдение внутридворовой территории. Среди необычных предложений — квартиры с обособленными террасами на уровне стилобата, двухуровневые квартиры («кубы») с выходом на обособленную кровлю. Мы кропотливо разрабатываем ландшафтный дизайн, дизайн входных групп, включая датчики движения, мониторы возле лифта, где жители комплекса смогут посмотреть расписание транспорта, погоду и новости ТСЖ. Из новинок также — ИТП-система, чувствительная к изменениям, что позволяет избежать «перетоков». Мы привлекаем квалифицированную УК из Петербурга, которая занимается управлением многоквартирных домов уже более десяти лет. С точки зрения архитектуры — это яркие фасады, перфорация лоджий и балконов по эксклюзивному проекту. Материалы для строительства поставляет наш комбинат по изготовлению железобетона в Гатчине (Гатчинский сталелитейный комбинат ГССК), который прошел модернизацию год назад и теперь работает на финском оборудовании.

Высотность, что важно для комплексов за пределами КАД, составит от шести до девяти этажей, только одна доминанта на углу будет 12-этажной. На первых этажах вдоль Пушкинского шоссе есть встроенные помещения с входом с уровня земли. Выбором



ЕВГЕНИЙ ГАВРИЛЕНКО

арендаторов и покупателей востройке занимается специальное подразделение компании, в этом смысле мы очень избирательны, но уже сейчас более половины встроенных помещений (около 2 тыс. кв. м) нашли своих хозяев.

Мы считаем, что этот проект могут оценить люди умные и думающие, понимающие, что покупать недвижимость надо с той точки зрения, что она должна капитализироваться и приносить в будущем доходы, а не дешеветь с учетом амортизации, нежелательных соседей, ржавых труб и отсутствия парковки. Наш проект будет работать на капитализацию доходов людей.

BG: Есть ли какой-то усредненный портрет покупателя квартиры в этом квартале?

В. Л.: Пока на очереди шесть домов, которые будут вводиться в эксплуатацию в декабре 2015 года. Основная часть покупателей — это гатчинцы, семейные, молодые, креативные люди. Цена в комплексе выше, чем у конкурентов в Гатчине (средняя стоимость — 65 тыс. рублей за кв. м). Но наш потребитель в состоянии оценить все плюсы и минусы, и вопросов по поводу цены не возникает, так как это жилье выше классом. Петербуржцев среди покупателей мало, процентов двадцать. Основная проблема — это ментальность. Гатчина с точки зрения застройки — это дремлющий тигр. Она не так «раскручена», как Пушкин или Петродворец, и питерцам кажется, что она далека, хотя город находится всего в 30 км, или в

с творческим уклоном, скорее всего, музыкальным, где будут предусмотрены помещения для занятий танцами, пением и даже костюмерные.

BG: За все это будет взиматься абонентская плата?

В. Л.: Мы рассчитываем распределить стоимость этих услуг на коммунальные платежи. Очередь большая, около 750 квартир, поэтому в одном счете эта сумма не будет заметной. Помимо этого, проект отличается энергоэффективностью. За счет этих факторов коммунальные платежи останутся на уровне среднероссийских и составят около 32 рублей за метр (для примера, размер «двушки» 55 кв. м). Это будет задача нашей управляющей компании.

BG: С какими проблемами вы сталкиваетесь при реализации этого проекта?

В. Л.: Когда мы исследовали местность, мы восприняли этот проект как вызов. Это был пустырь рядом с водоканалом, где инженерные сети проходили прямо по земле, местность была притоплена. Мы решили показать жителям, что здесь можно сделать стильный, безопасный и удобный для жизни проект. Взаимодействие с местными властями оказалось просто уникальным в своем позитиве: за 14 месяцев с момента покупки земли мы смогли утвердить проект планировки, разработать проектную документацию, выйти на стройку и на продажи. Ни одного подобного случая в Петербурге вы не встретите. Кроме того, мы видим огромную отдачу от горожан. Недавно мы проводили конкурс на название будущего бульвара в социальных сетях. Откликнулись сотни жителей, сейчас итоговый вариант находится на утверждении в комиссии по наименованиям и переименованиям администрации города. Мы надеемся объявить его до конца года.

BG: Почему для его реализации была выбрана именно Гатчина?

В. Л.: Мы рассматривали этот участок давно. ЛСТ — это давнишний партнер Гатчины. Впервые, это уже не первый дом, который мы там строим. Последний объект, дом «Традиция», расположен на проспекте 25 Октября при въезде в город. Второе — это комбинат ГССК, который более десяти лет входит в структуру ЛСТ. Большинство сотрудников этого комбината из Гатчины. Он производит продукцию для всей группы компаний.

BG: Вы будете в этом городе еще строить?

В. Л.: Если появятся такие же территории, мы готовы.

BG: IQ — это разовый проект или внутренний стандарт, который вы собираетесь тиражировать?

В. Л.: IQ хорош именно в Гатчине. Однако он разработан согласно концепции «Живи», которую мы будем внедрять в наши проекты и дальше. Это определенный набор функций, направленный на создание рациональной и эстетичной жилой среды, который будет развиваться и дополняться новыми опциями. ■