

НАДЕЖНОСТЬ ПОДТВЕРЖДАЕТ БАНК

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ, В ОТЛИЧИЕ ОТ ОБЫЧНОГО БАНКОВСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ, НА ПЕТЕРБУРГСКОМ РЫНКЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА — ЯВЛЕНИЕ НЕЧАСТОЕ. КАКИМ ДОЛЖЕН БЫТЬ ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ ПРОЕКТ, ЧТОБЫ ИМ ЗАИНТЕРЕСОВАЛСЯ СЕРЬЕЗНЫЙ БАНК? ОТВЕТ МОЖНО НАЙТИ, РАССМОТРЕВ САМЫЙ МАСШТАБНЫЙ НА СЕГОДНЯ SMART-ПРОЕКТ КОМПАНИИ LEGENDA НА КОМЕНДАНТСКОМ ПРОСПЕКТЕ В ПРИМОРСКОМ РАЙОНЕ.

ВЕРА КОЧЕТКОВА

Крупнейший банк Северо-Западного региона, банк «Санкт-Петербург» стал стратегическим финансовым партнером компании Legenda в реализации проекта «Legenda на Комендантском, 58». Застройщику предоставлено проектное финансирование на сумму в 2,2 млрд рублей.

ЯСНЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ Принципиальное отличие проектного финансирования от банковского кредитования заключается в том, что банк не требует никакого иного обеспечения, кроме самого проекта. «Банк входит в стройку, полностью понимая, что проект имеет отличный потенциал и будет реализован при любых, даже форс-мажорных ситуациях», — рассказывает генеральный директор компании Legenda Василий Селиванов. — Для этого банк проводит тесты на разные стрессовые ситуации, в том числе падение цен и темпов продаж на рынке, а перед кредитным комитетом изучает саму стройплощадку».

Такое сотрудничество банка и девелопера — довольно редкое для рынка явление: на ранних стадиях строительства большинство банков весьма неохотно рассматривают предоставление проектного финансирования, однако проект на Комендантском находится в начальной стадии монолитных работ. Стройка идет полным ходом — и банк, судя по всему, видит перспективы этого проекта, несмотря на довольно насыщенное конкурентное окружение в этой части Комендантского.

Более того, проектное финансирование делает стройку достаточно независимой от внешней конъюнктуры рынка. Сегодня строится первая очередь проекта общей площадью 50 тыс. кв. м и объемом инвестиций в 6 млрд рублей, из которых треть уже профинансировал сам застройщик, а остальное, с учетом выделенных банком лимитов, позволит завершить строительство и заселить дома в четвертом квартале 2018 года.

При этом банк тщательно блюдет целевое использование выделенных средств: деньги могут быть потрачены только после предоставления проектной документации, договоров, актов выполненных работ, а специальное подразделение банка «Санкт-Петербург» будет осуществлять ежемесячный мониторинг строительства в ходе использования лимита.

SMART-ЭВОЛЮЦИЯ «Работа с девелоперами компаниями — одно из важнейших направлений в бизнесе банка, — отмечает первый заместитель председателя правления ПАО «Банк „Санкт-Петербург“» Александр Конышков. — И сегодня мы продолжаем развивать сотрудничество с самыми надежными игроками на этом рынке».

Компания Legenda, созданная в 2010 году, на данный момент в портфеле имеет два сданных комплекса: премиальный



НОВЫЙ ПРОЕКТ «LEGENDA НА КОМЕНДАНТСКОМ, 58» ЗАСТРОЙЩИК НАЗЫВАЕТ ЭВОЛЮЦИЕЙ SMART-КОНЦЕПЦИИ

«Победы, 5» и smart-дом «Legenda на Оптиков, 34». В конце года планируется сдать еще один smart-проект — «Legenda на Яхтенной, 24». Сама smart-концепция за короткий срок получила признание и профессионального сообщества, и покупателей. И банк «Санкт-Петербург», кстати, был одним из первых ипотечных партнеров в smart-проектах компании Legenda — еще в 2013 году.

Новый проект «Legenda на Комендантском, 58», а также две его следующие очереди (56 и 54) — это действительно следующий шаг и эволюция smart-концепции. Проектом задействованы все возможности внушительной территории застройки и реализованы новые идеи в планировках квартир, которые компания уже давно хотела применить.

ВОЗМОЖНОСТИ ТЕРРИТОРИИ Участок площадью 5,3 га, на котором появится smart-комплекс, находится в границах Комендантского проспекта, Нижне-Каменской и Глухарской улиц и фактически завершает собой формирование уютного и безопасного квартала, на территории которого не будет автомобильного движения, а по периметру расположится вся инфраструктура для жителей.

Сама локация имеет определенные плюсы. Вблизи будущего smart-квартала находится лесопарк и малоэтажная застройка, недалеко будут выезды на КАД и ЗСД, а коммерческая и социальная инфраструктура окружающих территорий весьма развита благодаря большому количеству завершенных девелоперских проектов в сложившейся части Комендантского проспекта. Также в пределах квартала расположен уже заселенный малоэтажный жилой комплекс, физкультурно-оздоровительный центр «Газпрома»,

есть участок для строительства школы (в дополнение к уже построенной) и участок для строительства детского сада.

Внутри двора, который после реализации всех трех очередей строительства будет иметь протяженность около 500 м, разместятся объекты для безопасного, комфортного и интересного времяпрепровождения. Здесь будет свой амфитеатр для массовых мероприятий, мультиформатный стадион и несколько спортивных площадок для индивидуальных занятий, игровые зоны для детей, прогулочные зоны для взрослых и места для семейных пикников.

АРХИТЕКТУРА НОВОГО УРОВНЯ

Smart-квартал «Legenda на Комендантском» возводится по проекту Евгения Герасимова. Это уникальный факт, так как архитектор избегает участия в проектах массового сегмента, специализируясь на престижной застройке. Но успешная совместная реализация премиального проекта «Победы, 5» дала импульс дальнейшему сотрудничеству архитектурной мастерской известного зодчего и компании Legenda.

«Сам участок на Комендантском — весьма необычный по форме, — признается Евгений Герасимов. — Но именно это позволило нам найти сильный архитектурный образ. Получилась не аморфная застройка, какую часто можно встретить в новых спальных районах, а настоящее произведение искусства, действительно законченный квартал — уютный, прочувствованный, с неповторимым внешним обликом и сильной энергетикой».

Фасад квартала станет ярким акцентом в перспективе Комендантского проспекта. Каждый корпус будет иметь свой цвет, ритм и геометрию, но образ будет не жестким, а «переливчатым»: «подвижные» фа-

сады, переходы цвета, аритмичные остекленные лоджии. Нарочитая хаотичность в итоге сложится в единый яркий «пазл».

Особая история — организация внутреннего пространства. Застройщик и архитектор подумали о том, кто и когда посещает двор, чем именно там занимается. Это помогло сформировать необходимые зоны активности и отдыха. Проработаны все детали: от инсоляции до безопасности и эстетики. Дорожка вдоль всего двора свяжет воедино зоны с разным покрытием и разными ландшафтными решениями, разным назначением. Поэтому вид из окон на внутренний двор будет радовать не меньше, чем вид на город или на лесопарк, расположенный по соседству.

ТАКИЕ РАЗНЫЕ Еще одной особенностью smart-проекта «Legenda на Комендантском, 58» стало рекордное для рынка количество планировочных решений квартир в одном проекте: 50 типов и 25 подтипов планировок. Квартиры различаются функциональностью и уровнем комфорта. Smart-студий всего 5%, а стратегическую ставку компания делает на семейных покупателей — для них smart-квартиры с одной, двумя или тремя спальнями. В числе новых опций — столовые в теплых панорамных эркерах, полноформатные мастер-зоны для хозяев квартиры, прачечные комнаты, места для работы «на дому» и многое другое.

Продуманные планировки, высокое качество материалов, сложные технологии, а также ориентированность проекта на комфорт жителей в каждом элементе стали конкурентными преимуществами компании Legenda. И участие в проекте такого серьезного финансового учреждения, как банк «Санкт-Петербург», придает дольщикам smart-квартала уверенности в правильности своего выбора. ■