

«ДО ТЕХ ПОР ПОКА БУДЕТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ ПРИВЛЕКАТЬ СРЕДСТВА ДОЛЬЩИКОВ, МЫ БУДЕМ ЭТО ДЕЛАТЬ»

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР «БФА-ДЕВЕЛОПМЕНТ» ЛЮДМИЛА КОГАН В ИНТЕРВЬЮ КОРРЕСПОНДЕНТУ ВГ ЛИДИИ ГОРБОРУКОВОЙ РАССКАЗАЛА ОБ ИТОГАХ РАБОТЫ ГРУППЫ КОМПАНИЙ В 2017 ГОДУ, О ХОДЕ РЕАЛИЗАЦИИ КРУПНЫХ ПРОЕКТОВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО РЕДЕВЕЛОПМЕНТУ ТЕРРИТОРИИ «СЕРОГО» ПОЯСА, А ТАКЖЕ ПОЯСНИЛА, ПОЧЕМУ НЕ ГОТОВА СЕЙЧАС ПОКУПАТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.

BUSINESS GUIDE: Подводя итоги работы в 2017 году, участники рынка отмечают спад продаж. А каким был прошлый год для «БФА-Девелопмент»?

ЛЮДМИЛА КОГАН: Никаких катастрофических падений в продажах у компании «БФА-Девелопмент» по итогам 2017 года нет. В прошлом году наш строительный цикл не предусматривал ввода новых объектов в эксплуатацию. При этом строительство и продажи велись активно. По сравнению с 2016 годом наблюдали даже всплеск продаж. Так, если в 2016 году мы продали 217 квартир общей площадью 12,4 тыс. кв. м, то в 2017 году эти цифры составили 648 и 34,6 тыс. кв. м соответственно.

BG: Как сегодня реализуется проект ЖК «Огни залива»?

Л. К.: Проект развивается, как мы и планировали. Строительство ЖК «Огни залива» разделено на четыре очереди. Сейчас в активной стадии строительства у нас идет вторая очередь. Еще в конце 2016 году мы ввели в строй первую очередь, три корпуса которой расположились на проспекте Героев. В 2017 году продолжилось заселение объекта, люди довольны. Осенью открыли продажи второй очереди вдоль Ленинского проспекта. Продолжаем продавать остатки первой очереди — готовых квартир с полной отделкой разных метражей и планировок. Активно возводится и социальная инфраструктура. В рамках первой очереди передали районной администрации два встроенных детских сада. На сегодня мы заключили и подписали соглашения о выкупе этих объектов городом. По планам администрации Петербурга внутри квартала «Огни залива» в дальнейшем запланировано открытие школы и поликлиники.

BG: На какой стадии находится реализации проект редевелопмента территории завода «Красный выборжец» на Свердловской набережной?

Л. К.: Проект получил одобрение Градостроительного совета Петербурга. Сейчас все документы переданы на согласование в комитет по градостроительству и архитектуре (КГА) Петербурга. В этом месяце мы планируем получить от комитета все замечания, по нашим ожиданиям, это должно быть положительное заключение. И после этого в течение 45 дней, как того требует закон, будут объявлены общественные слушания по проекту. Теоретически они состоятся в конце марта.

BG: Есть ли планы начать проектирование квартала в этом году?

Л. К.: Да, но только при условии, если в рамках общественных слушаний мы поймем, что все в порядке с проектом и никаких



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

серьезных возражений против него нет. В этом случае процесс будет запущен. Мы бережно относимся к объектам охраны КГИОП, аккуратно проектируем, соблюдая все нормы. Именно поэтому мы надеемся, что в отношении нашего проекта не будет никаких акций градозащитников.

BG: В чем особенности этого проекта?

Л. К.: Территория «серого» пояса пока слабо освоена. В Петербурге насчитываются единичные реализованные проекты. И в этом прослеживается сложность для тех девелоперов, кто первым возьмется за проекты преобразования этой территории. Выборгская сторона — это еще глухая промышленная часть города. Даже наши два квартала, над проектом планировки которых мы работаем, по площади составляют 53 га, из которых только 27 га займет жилая застройка. И мы будем все еще оставаться в окружении промышленных предприятий. В силу вот этой сложности мы как раз и формируем будущий квартал как оазис. Мы собираемся построить около 220 тыс. кв. м жилья комфорт-класса и всю необходимую инфраструктуру, сделать озеленение. В центре квартала у нас предусмотрено пешеходная зона, а все виды комплекса будут сосредоточены на Неву или внутри проекта. Близко к реке, вид на Смольный собор — это будет чудесный квартал!

BG: Компания «БФА-Девелопмент» также будет проводить редевелопмент территории бывшей бумажной фабрики братьев Варгуниных на Октябрьской набережной, 54. Что происходит с этим проектом?

Л. К.: Он находится на той же стадии, что и проект преобразования территории завода «Красный выборжец». Подготовлена градостроительная документация. Концепцию по проекту мы утвердили еще в 2012 году, с того времени она не поменялась. Это бу-

дет невысотная, очень уютная застройка. Мы подали пакет документов в КГА и тоже вскоре будем назначать общественные слушания.

BG: Вас пугают поправки в 214-ФЗ, которые заработают с лета 2018 года?

Л. К.: Сами поправки меня не страшат. Я лишь опасаясь того, чтобы не было разных толкований новых норм и неординарных правил игры для различных застройщиков. Если все находится в одинаковых условиях, то так или иначе формируется правильная рыночная цена. Тогда конкуренция справедливая. Мы будем следовать букве закона, тем более что был дан переходный период, за который можно подготовиться.

BG: Как конкретно компания «БФА-Девелопмент» планирует выстраивать свою работу в свете нового закона, например, не планируете отдавать предпочтение продаже готового построенного жилья перед «долевой»?

Л. К.: Рынок покажет. Уходить в готовое жилье — это существенно повышать цену квадратного метра за счет дорогих кредитов, например, того же проектного финансирования. А стоимость жилья для покупателей вырастет на 15–20%, что очень значимо. До тех пор пока будет законодательная возможность привлекать средства дольщиков, мы будем это делать. Я не думаю, что власть пойдет на жесткий запрет «долевки». Что касается использования схемы проектного финансирования, то мы просчитали для себя и этот путь — во сколько это нам будет обходиться и насколько должна вырасти конечная цена жилья, реализуемого по такой схеме, на рынке. Если мы будем понимать, что рынок подошел к этой цене, то, возможно, мы сможем себе это позволить.

BG: Есть ли у компании планы по покупке земли?

Л. К.: У нас реализация текущих проектов запланирована до 2025 года. Поэтому мы будем работать с той землей, которая у нас есть. В срочном порядке приобретать новые участки не планируем. Во-первых, торгов до сих пор очень мало. То, что я помню, это 8–12 тыс. рублей за квадратный метр. Но это цена «кота в мешке», то есть участки без градостроительной документации. Сейчас даже думать не хочется о покупке земли. Если за год-полтора появится какое-то понимание справедливой цены, то тогда можно будет с кем-то поторгиваться. Сейчас застройщики скупают землю с уже полученными на нее разрешениями на строительство, чтобы работать по старым правилам. Но такого товара очень мало.

BG: Планирует ли «БФА-Девелопмент» строительство жилья в других регионах, например, в Москве или Крыму?

Л. К.: В Крым мы пока точно не собираемся, да и в Москву тоже. В группе «БФА-Девелопмент» идет диверсификация по виду деятельности. Мы не только девелоперы, но еще и подрядчики. В наш холдинг входит три подрядные организации — «ПСБ „Жилстрой“», «БФА-Монолит» и ЦИС. И вот наши подрядчики уже готовы работать в других регионах. Так, компания «ПСБ „Жилстрой“» работала подрядчиком при строительстве Нижегородского завода 70-летия Победы (входит в концерн «Алмаз-Антей»), который был введен в строй в 2017 году. На счету компании строительство Академии танца Бориса Эйфмана и реконструкция ее репетиционной базы. В настоящее время «ПСБ „Жилстрой“» ведет работы по возведению Школы и детского театра танца Бориса Эйфмана на Введенской улице. В конце 2018 года этот объект будет введен. Компания имеет бесценный опыт в реставрации и реконструкции таких уникальных и социально-значимых объектов, как Дом журналиста, особняк Добберта, Центральный военно-морской музей, Александровский и Екатерининский дворцы, Императорские фермы в Пушкине.

BG: Холдинг «Империя» Андрея Фоменко в конце 2017 года купил бизнес-центр на Невском, 38, которым управлял холдинг «БФА-Девелопмент». По информации «Ъ», сейчас брокеры предлагают участникам рынка приобрести другие бизнес-центры компании — «Линкор» на Петроградской набережной, «Восстания, 18», «Некрасова, 14». Вы действительно активно ищите на них покупателей?

Л. К.: Мы не ищем покупателей, но, как говорит мой супруг и основатель всего холдинга БФА (Владимир Коган, председатель наблюдательного совета банка «Уралсиб»). — **BG:** «Если есть спрос и хорошая цена, то продать можно все». «Империя» ходила за нами почти два года с предложениями о продаже. Мы дошли в переговорах до комфортной, нужной нам цены и лишь тогда согласились на сделку. Что касается других наших бизнес-центров, о которых вы упомянули, то их продажа будет зависеть от того, в чем мы будем больше нуждаться: в залоговом инструменте в виде объектов недвижимости или в живых деньгах. Острой необходимости в продаже этих объектов на данный момент нет. Бизнес-центры прибыльные, они легко эксплуатируются и выступают хорошим заложенным инструментом. В том числе во многом благодаря этим объектам нам вовремя удастся получать кредитный ресурс. ■