ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

BG: Вы уже отработали вопросы проектного финансирования и эскроу?

Н. О.: Разрешение на строительство объектов первой очереди мы получили до 1 июля 2018 года, то есть еще до вступления в силу изменений в 214-ФЗ. Фактически мы могли бы продавать часть квартир по старым правилам. Но мы решили дать нашему клиенту максимальный уровень уверенности в сохранности его вложений, поэтому изначально полностью перешли на эскроу.

BG: Есть ли возможность соинвестирования в проект? Реализовать свой объект капитального строительства?

Н. О.: Да, это возможно, мы подготовили инвестиционную платформу по европейскому образцу, взяли на себя все риски в сложный период, сократили сроки на согласование разрешительной документации, обеспечили инженерные мощности, и это большое преимущество при работе с профильным инвесторами. Все, что им остается сделать,— это адаптировать свой проект к территории, построить и управлять. О таком формате партнерства мы ведем переговоры с одним из европейских велнес-спа-операторов.

BG: Кто будет управлять городом-курортом?

Н. О.: Управлять будет шведская УК, которая обеспечит полноценное сопровождение бизнес-процессов на территории города. Мы заинтересованы в дальнейшем устойчивом развитии, в этом и есть смысл комплексного развития территории, долгосрочных инвестиций. Для инвестиционного девелопмента строительство не самая главная часть проекта. Работающую экономику проекта после ввода объектов в эксплуатацию рассчитывают и планируют на этапе формирования концепции. Это принцип долгосрочного планирования, ключевое условие для формирования стабильных финансовых потоков и устойчивого развития.

BG: В последнее время власти Ленобласти достаточно критично настроены к любому девелопменту. Как выстраиваете отношения с публичным партнером?

Н. О.: Gatchina Gardens — один из немногих проектов комплексного устойчивого развития территории. К нам, как и к другим проектам в южной части агломерации, предъявляются повышенные градостроительные требования, и это скорее плюс, чем минус для этих территорий. Строгие требования формируют качество жилой среды, юг движется по сценарию «запланированного» развития, в том числе по созданию всей необходимой инфраструктуры.

Отношения с властями Ленобласти у нас конструктивные, социальной напряженности мы не создаем, и свои инвестиционные обязательства выполняем. На территории Gatchina Gardens наряду с частными детскими садами и школами мы обязательно возведем муниципальные по программе «Социальные объекты в обмен на налоги». Договоренность с региональной администрацией уже есть, договор подписан.

В дальнейшем планируем интегрировать в городскую застройку и университетские кампусы. Для «умных» городов это стандартная практика в большинстве зарубежных стран. Думаю, особенно интересно будет стать частью «умного города» вузам, где активно занимаются изучением цифровых технологий и урбанистикой. В рамках сотрудничества можно было бы реализовывать совместные проекты.

BG: В последние годы на крупных форумах архитекторы, урбанисты, да и сами девелоперы говорят, что настало время градостроительных проектов нового типа, комфортных и сбалансированных. Но дальше слов дело не идет. Почему?

Н. О.: Большинство российских девелоперов предпочитает работать в формате краткосрочных проектов, поскольку для комплексного устойчивого развития территории нет возможности привлечь долгосрочные инвестиции. А с короткими деньгами горизонт планирования минимальный. В нашей стране очень много талантливых людей, но нужно создавать для них реальные возможности приложения их интеллектуальных сил. Мы должны больше времени и внимания уделять стандартизации решений, создавать и внедрять высококлассные типовые градостроительные решения, сокращать сроки согласований бюрократических процедур, это напрямую влияет на экономику проекта. ■