НОВЫЙ ЭЛЕМЕНТ В БИЗНЕС-КЛАССЕ

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ, ТАК ДОЛГО ПУГАВШЕЕ ЗАСТРОЙЩИКОВ, ПОСТЕПЕННО СТАНОВИТСЯ НОРМОЙ: УЖЕ ЧЕТВЕРТЬ ЖИЛЬЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ СТРОИТСЯ С ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ. К ЧИСЛУ ПИОНЕРОВ ПРИСОЕДИНИЛАСЬ И ГРУППА КОМПАНИЙ «КРАСНАЯ СТРЕЛА» — С ЖИЛЫМ КОМПЛЕКСОМ У МОСКОВСКИХ ВОРОТ, НАЗВАННЫМ В ЧЕСТЬ ВЕЛИКОГО УЧЕНОГО. ВЕРА КОЧЕТКОВА

Для застройщика это первый опыт работы по схеме проектного финансирования, где продажи будут осуществляться с использованием эскроу-счетов.

НЕ ТАК СТРАШЕН ЧЕРТ По данным ЦБ РФ, сумма кредитных линий, открытых банками для застройщиков в рамках проектного финансирования строительства жилья, в России выросла с начала 2020 года в два раза: на 1 сентября она составила 1,8 трлн рублей (1 января этот показатель равнялся 922 млрд рублей). В Санкт-Петербурге с использованием проектного финансирования строится почти 26% жилья (2,9 млн кв. м из 11,3 млн) — таковы данные Единой информационной системы жилищного строительства «Наш.дом.рф» на 2 сентября.

«Проектное финансирование — динамичная отрасль, позволяющая девелоперам браться за самые амбициозные проекты,— говорит вице-президент банка «Дом.РФ» Анна Авдокушина.— Санкт-Петербург — один из самых перспективных рынков жилищного строительства в стране. Наш банк финансирует в городе уже 11 проектов».

Август, правда, продемонстрировал сокращение объемов жилищного строительства в Петербурге на 192 тыс. кв. м, тогда как в целом по России впервые с июня 2019 года наблюдается рост объемов. Впрочем, прошлогодние рекорды эксперты объясняют как раз тем, что в преддверии перехода на проектное финансирование многие застройщики спешили запустить максимальное число новых проектов, чтобы строить их по старым правилам.

NOBLESSE OBLIGE В сентябре 2020 года стало известно, что банк «Дом.РФ» направит финансирование в объеме более 6,3 млрд рублей на строительство жилого комплекса «Менделеев» на Московском проспекте, 114. Ранее ГК «Красная стрела» выкупила участок под его строительство площадью 2,63 га у финансовой группы QBF.

Комплекс расположен недалеко от станции метро «Технологический институт», где более десяти лет преподавал ученый Дмитрий Менделеев, а также руководил Палатой мер и весов (ныне — НИИ метрологии имени Менделеева). Там сейчас расположен музей-квартира Дмитрия Ивановича, установлены два памятника ему и огромная мозаика с изображением самого известного его «детища» — Периодической таблицы химических элементов. К слову, похоронен ученый тоже недалеко от будущего ЖК — на Литераторских мостках.

Возможно, на выбор имени оказало влияние и то, что он принимал активное участие, как сказали бы теперь, в развитии бизнеса: Менделеев был членом первого всероссийского объединения предпринимателей — комитета Общества для содействия русской промышленности и торговли. «Какой я химик, я — политико-эконом»,— говорил автор Периодической таблицы. «Богатство и капитал,— считал Менделеев,— равно труду, опыту, бережливости, равно началу нравственному, а не чисто экономическому». Своей «третьей службой», помимо науки и педагогики, он называл службу «по мере сил и возможности на пользу роста русской промышленности» и был одним из самых востребованных экспертов для трех министров финансов — Бунге, Вышнеградского и Витте.

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «КРАСНАЯ СТРЕЛА»

ЛОКАЦИЯ В РАЙОНЕ СТАНЦИИ МЕТРО «ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ» ПЛОТНО СВЯЗАНА С ЖИЗНЬЮ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ДМИТРИЯ ИВАНОВИЧА МЕНДЕЛЕЕВА

В СТИЛЕ МЕСТА Проект жилого комплекса бизнес-класса разработан архитектурной студией Евгения Подгорного «Интерколумниум» и Специальным проектно-конструкторским бюро еще в 2017 году для прежнего владельца участка. Правда, тогда он был безымянным.

«Менделеев» будет интегрирован в контекст окружающей застройки Московского проспекта в стиле советского неоклассицизма. Фасады жилого дома решены с использованием характерных элементов так называемой «сталинской архитектуры»: рустованные стены высокого первого этажа, акцентные межэтажные тяги с лаконичным орнаментом, карнизы, сдержанное двухцветное решение отделки в бежевых и серых тонах.

Комплекс состоит из трех корпусов переменной этажности: пять, десять и одиннадцать этажей, не считая отапливаемого подземного паркинга. Первые этажи отведены под коммерческие помещения с витражным остеклением и отдельными входами. На верхних расположены видовые квартиры, из окон которых можно любоваться Московскими триумфальными воротами, Московским садом, Воскресенским собором Новодевичьего монастыря и панорамой города.

Локация говорит сама за себя: в 300 м — станция метро «Московские ворота», в 5 км — Исаакиевская площадь, а в 14 км — аэропорт Пулково. Детские сады и школы, поликлиники, магазины и рестораны — рядом. В радиусе 3 км расположены сразу 15 крупных государственных вузов. Выезд на ЗСД по Благодатной улице — в 3 км, а на КАД по Московскому проспекту — в 9 км.

ТАБЛИЦА «МЕНДЕЛЕЕВА» Жилой комплекс позиционируется как семейный: на вооружение взят афоризм знаменитого химика: «Высшая цель политики яснее всего выражается в выработке условий для размножения людского».

Две трети квартир — семейного формата: двух-, трех- и четырехкомнатные площадью от 70 до 165 кв. м. Даже студии и «однушки» имеют увеличенную площадь — до 65,7 кв. м. Проектом предусмотрены европланировки с большими кухнями-гостиными и классические планировки с увеличенной площадью кухни-столовой.

«Кухня-гостиная или кухня-столовая — это сердце дома,— уверена директор по маркетингу ГК «Красная стрела» Марина Агеева.— Здесь есть место для семейных праздников или вечеров с друзьями. И при этом хозяйка не теряет нить общего разговора и не чувствует себя прислугой, бегающей туда-сюда между кухней и гостиной. Это удобно и в повседневной жизни: мама готовит, а ребенок играет тут же, под присмотром и в контакте с ней». В полном соответствии семейному контексту в одном из корпусов появится детский сад на 90 мест. А на закрытой охраняемой внутренней территории будут оборудованы две детские и спортивная площадки.

Общая площадь комплекса — 85 тыс. кв. м, он рассчитан на 538 квартир. На каждом этаже будет расположено от одной до шести квартир, в некоторые из них предусмотрен индивидуальный доступ на лифте. «Небольшое количество жителей, когда соседи знают друг друга, если не по имени, но хотя бы в лицо,— залог безопасности»,— говорит госпожа Агеева.

Квартиры имеют характеристики бизнес-класса: высокие потолки — 3–3,3 м, отдельные гардеробные, кладовые, большие санузлы, хозблоки, остекленные лоджии, места для установки кондиционеров.

ЦЕНА ВОПРОСА Окончание строительства запланировано на четвертый квартал 2023 года. В ближайшее время «Красная стрела» планирует выйти на стройплощадку и до конца текущего года открыть продажи квартир. Впрочем, теперь с этим можно не торопиться: партнерские отношения с банком позволяют застройщику не зависеть от динамики продаж. А потребителю — выбирать жилье на более высокой стадии строительной готовности, уменьшая риски получения недостроя. В целом эксперты положительно оценивают новый механизм финансирования строительства жилья. А потенциальные покупатели готовятся к тому, что приобрести подешевле уже вряд ли получится.

«До введения эскроу-счетов покупатели вкладывались в жилье на стадии котлована и компенсировали риски ценой квадратного метра,— поясняет госпожа Агеева.— Сейчас же, когда деньги дольщиков до окончания строительства заперты на эскроу-счетах и застройщик должен строить за счет банковских кредитов, ему нет смысла на ранних этапах строительства продавать сильно дешевле. Кроме того, в цену квадратного метра теперь „зашиты“ проценты за пользование девелопером банковским кредитом. Так что, например, ипотечные покупатели, доля которых растет и уже превышает две трети от всех продаж у большинства застройщиков, платят банку дважды: те самые проценты за финансирование стройки, а также процент по ипотеке. А чтобы по окончании строительства через два-три года деньги на эскроу-счетах не превратились в пшик, конечно, учитывается и перспективная инфляция». ■

ТЕМАТИЧЕСКИЕ СТРАНИЦЫ ОТПЕЧАТАНЫ В ООО «РОСБАЛТ»
197374, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. ОПТИКОВ, Д. 4.
ЗАКАЗ № 1163