

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

Интервью

Павел Бережной: «Мы решили брать максимально возможную высоту»

Надежда Степанова. Группа компаний «С.Э.Р» («Союз экспертов региона») летом планирует приступить к строительству 165-метрового небоскреба на Поклонной горе. Директор по развитию ООО «Строительная компания «С.Э.Р» Павел Бережной убежден, что реализация этого проекта будет работать на имя холдинга не меньше десяти лет. В беседе с «Кто строит в Петербурге» он раскрыл детали планируемого строительства.

— Павел Анатольевич, прошлый год запомнился участникам рынка явным переходом к периоду стагнации. Многие проекты или вышли за пределы Петербурга, или приостановлены на неопределенный срок. Чем 2012 год порадовал вашу компанию?

— В первую очередь, радикальными изменениями в структуре компании. За этими изменениями последовали привлечение новых пятен, новых опытных людей, профессионалов.

Перспективы в целом очень интересны, для развития разных проектов куплены подходящие пятна. Могут сказать пока об одном из них, вам наверняка известно: это участок на Поклонной горе, где будет построен многофункциональный комплекс.

— С чем была связана реструктуризация компании?

— Есть интересная книжка — «Жизненный цикл корпорации», в ней хорошо показаны возможные варианты продвижения компаний. Если бы

мы не предприняли реструктуризации, о необходимости которой написано в том числе в этой книге, то наша компания ничего существенного не дала бы, не было бы роста, и мы крутились бы в небольшом объеме на рынке. Мы встали на новый путь развития. Цель поставлена — до конца года иметь в обороте как минимум пять проектов.

— У вас уже есть пять проектов на 2013 год?

— Три проекта — на 90 процентов наши. Взяться еще за два других для нас не проблема — предложений на рынке предостаточно. С объемом работы мы справимся: для этого привлечены грамотные топ-менеджеры на определенные позиции с хорошими перспективами, с хорошими бонусами по результатам проектов.

В целом изменения в компании, как мне кажется, происходят успешно. Но о результатах рано говорить. О них можно будет судить через 3–4 года, когда будет идти уже оборот и реализация.

— Расскажите о вашем флагманском проекте многофункционального комплекса Ingria Tower на Поклонной горе. Когда вы купили пятно?

— Год назад. Конкуренция за этот участок была высокая. Выиграли мы отчасти за счет своих собственных амбиций, доказав, что наше желание сильнее. И плюс выбор пал на нас за счет нашего имени, которое, к счастью, мы заработали на рынке. Мы хотим предложить Петербургу новый формат недвижимости, на этот раз коммерческой. На пересечении проспектов Энгельса и Северного, на Поклонной горе, мы планируем построить комплекс зданий, состоящий из бизнес-центра и апартаментов, общей площадью около 60 тысяч квадратных метров. Две башни — высотой 90 и 165 метров — будут объединены стилобатом. В первой разместятся офисы (площадь — 11 тыс. кв. м. — прим. ред.), во второй — комфортные апартаменты для временного проживания (21,5 тыс. кв. м. — прим. ред.). Первые четыре этажа зданий от-

ведены под коммерческие помещения. Здесь разместится вся инфраструктура: два ресторана, лобби-бар, офис банка, клубный фитнес-центр с бассейном и спа, супермаркет и многое другое. Кроме того, в комплексе будет предусмотрен трехэтажный подземный паркинг на 170 автомобилей.

В основе проекта — идея единого пространства, которую мы уже воплотили в ЖК «Зенит» на проспекте Королева: инфраструктурные объекты обеих башен будут доступны без выхода на улицу. В комплексе предусмотрены просторные холлы, два ресепшена для разграничения потоков посетителей бизнес-центра и жильцов апартаментов, вспомогательные помещения для обслуживающего персонала на каждом этаже. Это интересный, красивый и амбициозный проект. Но наши амбиции заключаются не столько в высотных характеристиках будущего апартаментов, сколько в концепции самого проекта: решить в едином объеме целый ряд задач коммерческого рынка недвижимости.

— Вы считаете, что небоскреб впишется в окружающее пространство?

— Безусловно. Более того, считая, что объекты такого рода необходимы в столь крупных спальных районах, как Выборгский. Здесь разви-

Мы ведь строим небоскреб не на Невском проспекте, а на окраине города, так почему бы и нет?

Павел Бережной, директор по развитию ООО «Строительная компания «С.Э.Р»

тая транспортная сеть и хорошая инфраструктура. Проспекты Энгельса и Северный — стратегические городские магистрали с выходом на федеральные трассы. В пешей доступности от места застройки — станция метро «Озерки». Думаю, что проект Ingria Tower послужит стимулом для дальнейшего развития района в целом.

— Почему в проекте вы сделали ставку именно на апартаменты?

— Перед началом реализации каждого проекта мы проводим серьезные исследования рынка недвижимости, просчитывая экономику наших строительных планов. Заполняемость петербургских бизнес-центров оставляет желать лучшего, в то время как рынок аренды огромен и высоколиквиден. Наш город активно развивается, он интересен крупным инвесторам, европейскому бизнесу. И мы хотим предложить европейский вариант организации жизненного и рабочего пространства для тех, кто приезжает в Петербург с деловыми целями. Мы уверены, что наш комплекс с апартаментов и бизнес-центром будет интересен и тем представителям петербургского делового мира, кто привлекает к работе иногородних и иностранных сотрудников. Аренда таких апартаментов, безусловно, должна быть выгодна инвестору.

— Планируется ли что-нибудь интересное на верхних этажах небоскреба? Например, видовые рестораны?

— Ресторан в чистом виде обойдется слишком дорого, как минимум он обязательно потребует устройства нескольких лифтов. Сейчас рассматриваем вариан-

ты сделать на высоте 100 метров офисной башни несколько конференц-залов, которые будут трансформироваться в банкетные залы. Специально для этого можно выделить отдельный этаж, сделать там пять-шесть таких помещений, предусмотреть для них отдельный лифт. Конференц-залы будут востребованы как для бизнеса, так и для внешнего управления. Кроме того, на самом вершине башни на высоте 160 метров мы рассматриваем варианты разместить скай-бар, совмещенный со смотровой площадкой.

— Сколько всего лифтов предусмотрено в проекте?

— В каждой башне — по шесть современных больших лифтов. Тему логистики мы продумали до мелочей. В России далеко не все виды лифтов аттестованы для того, чтобы «кататься» на стометровую высоту. Человек не должен в ожидании лифта в сорокаэтажном комплексе просто нажимать кнопку «вверх». Он должен изначально набрать тот этаж, который ему нужен. И тогда максимально быстро подойдет «ближайший» лифт, который доставит человека на нужный этаж. Такая система давно действует во всей Европе и в Азии. Понятно, что устройство лифтовой системы — это вопрос трудозатрат собственника. Можно «засунуть» в здание двенадцать лифтов, которые постоянно будут гонять туда-сюда, а можно — шесть, но с хорошими мозгами, которые стоят денег. Можно купить «Мерседес», а можно — «Жигули».

— Почему для проекта было выбрано название Ingria Tower?

— Для выбора названия проводился конкурс. Он проходил в основном на форуме архитекторов. Дебаты были очень интересными, предложений поступило около сотни. В результате выбрали четыре варианта. Название Ingria Tower победило с отрывом в один голос. Я этому очень рад, потому что оно мне импонировало больше всего. По поводу названия ведь даже в компании мнения разделились.

Между прочим, именно споры и дебаты на форуме архитекторов подтолкнули наш проект вверх. Первоначально мы планировали построить многофункциональный комплекс высотой до 100 метров. На это было несколько причин. Одна из них, в частности, в том, что такой проект не надо было согласовывать в федеральной экспертизе. Но именно по ходу обсуждения мы и приняли решение брать максимально возможную высоту. Прекрасно понимаю, что будут сложности, появятся враги такой идеи. Но мы ведь строим небоскреб не на Невском проспекте,

а на окраине города, так почему бы и нет? Такая доминанта нужна не только для Выборгского района, но и для всего города.

— Какими видите перспективы проекта в этом году?

— Думаю, что два из трех объектов, которые есть у нас в этом году, пройдут экспертизу и войдут как готовый объект в работу. Сейчас весь коллектив компании «горит» этим проектом, который, уверен, станет одним из самых знаковых активов группы компаний «С.Э.Р».

— Чего ожидаете от рынка в 2013 году?

— Полного отсутствия катаклизмов. И стабильного, правда, небольшого роста цен на недвижимость. Любая, кто в начале года судит об этом, будет тыкать пальцем в небо. Я бы сказал, что рост составит 9–12 процентов. Еще надо понимать, что сегменты будут расти по-разному. Например, жилье класса комфорт и элита подорожает значительно, чем жилье эконом-класса. Предложения, мне кажется, будет меньше, а спрос останется. Из города уйдет жилье эконом-класса. Мы уже видим этот процесс, достаточно вспомнить проекты в Девяткине, Мурине, Кудрове. Это отдельная ниша, она тоже будет востребована, и там тоже будет свой рост.

досье

Павел Бережной

Родился в 1969 году в городе Волгодонске Ростовской области. Два высших образования: Новочеркасский политехнический институт, Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет (специальность «управление недвижимостью»). Служил в пограничных войсках. В группу компаний «С.Э.Р.» пришел в 1998 году. Сейчас является директором по развитию группы компаний «С.Э.Р.». Женат, двое детей.



поправки

60 дней на госэкспертизу в Ленобласти



Константин Марьин. Максимальный срок проведения государственной экспертизы в Ленинградской области скоро будет увеличен до двух месяцев. Соответствующий проект постановления правительства 47-го региона сейчас проходит итоговые согласования.

Сроки проведения экспертизы в Ленобласти значительно короче, чем в остальных регионах, и составляют 20 дней для жилых и бюджетных объектов и 40 дней для остальных. Несколько лет назад, сокращая сроки проведения экспертизы в два раза, администрация Ленобласти рассчитывала, что подобное нововведение позволит ускорить инвестиционно-строительные процессы региона. Но, как показала практика, за столь короткий срок заказчи-

ки не успевают устранить все недостатки, что приводит к увеличению количества отрицательных заключений и повторных рассмотрений. Опыт области наглядно показал, что срок проведения экспертизы, закрепленный на федеральном уровне, — 45 и 60 дней соответственно — оптимальный период, учитывающий интересы и возможности как экспертов, так и заказчиков.

Во время семинара «Актуальные вопросы экспертизы проектной доку-

ментации и результатов инженерных изысканий» заместитель начальника ГАУ «Леноблгосэкспертиза» Ирина Цветкова отметила, что возврат к срокам, установленным в Градкодексе, повысит конкурентоспособность ГАУ «Леноблгосэкспертиза».

Кроме того, в ближайших планах госэкспертизы — получение аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы, развитие электронных сервисов.

По-прежнему очень остро стоит вопрос взаимодействия с муниципальными образованияами. Эксперты отмечают, что большие полномочия, которыми наделены муниципалы, — разработка градостроительной документации, выдача разрешений на строительство — при отсутствии необходимого числа квалифицированных кадров на местах зачастую

приводят к серьезным градостроительным ошибкам. Примеры в Мурине и Девяткине наглядно демонстрируют эту ситуацию. Для решения подобных проблем и предотвращения их появления в будущем создан координационный совет по территориальному планированию земель под руководством губернатора Ленобласти. В частности, организована рабочая группа по обеспечению соблюдения требований противопожарной безопасности, санитарных норм, обеспечения населения объектами социальной инфраструктуры во Всеволожском районе. Эксперты ГАУ «Леноблгосэкспертиза» также участвуют в работе, проводят оценку соответствия проектов планировки действующему законодательству.

Большое внимание на семинаре было уделено техническим условиям.

Основная проблема, с которой сегодня приходится сталкиваться, — выдача техусловий компаниями, которые не имеют статуса сетевых или ресурсоснабжающих. Для урегулирования ситуации в регионе по инициативе комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы проводится работа с администрациями районов Ленобласти и комитетом по тарифам и ценовой политике по формированию реестра сетевых и ресурсоснабжающих организаций. Единый реестр позволит систематизировать и упростить работу заказчиков при подготовке исходно-разрешительной документации, так и экспертов при рассмотрении документации.

Помимо региональных вопросов на встрече были затронуты проблемы развития института эксперти-

зы в целом, в частности — «дорожная карта» и возможность отмены обязательной экспертизы. Начальник юридического сектора ГАУ «Леноблгосэкспертиза» Екатерина Боякова отметила, что в настоящее время комитет государственного строительства и проектного надзора в «дорожную карту», в соответствии с которыми предполагается оптимизировать требования к составу разделов проектной документации и к объему инженерных изысканий, а также перечень объектов капитального строительства, проектная документация на которые подлежит государственной экспертизе. Таким образом, жесткого требования об отмене экспертизы этот вариант «дорожной карты» уже не содержит. «Говорить об упразднении института экспертизы преждевременно», — подчеркнула г-жа Боякова.

Новости компаний

■ «Эталон» приступает к строительству жилого дома на проспекте Обуховской Обороны. Новый жилой дом комфорт-класса «Молодежный» Etalon Group возводит