

ВЫСОКИЙ КЛАСС ДЛЯ СВОБОДНЫХ ДУХОМ

Осенью 2013 года закончится десятилетняя история создания жилого комплекса премиум-класса «Платинум» на Свердловской набережной – дом будет сдан в эксплуатацию. Комфорт и безопасность жильцам обеспечат современные технологические решения и инфраструктура комплекса.

«Платинум» — это ультрасовременный жилой комплекс для тех, кто способен оценить по достоинству все преимущества жизни в современном доме современного мегаполиса.

Красиво и удобно

«Платинум» состоит из двенадцати последовательно увязанных между собой секций, образующих замкнутую форму. Это архитектурное решение позволило сориентировать многие квартиры на панораму левого берега реки Невы, которую можно наблюдать из окон квартир, с лоджий и террас, расположенных по всему периметру здания. Кроме того, кольцо секций обеспечивает возможность полного «закрытия» контура комплекса с помощью систем контроля доступа (СКД) и обустройства внутреннего двора.

Актуальность архитектуры комплекса «Платинум», выполненного в стиле хай-тек, подчеркнута не только лаконичными линиями фасада, но и выбором облицовочных материалов: природным камнем, керамогранитом, облицовочным кирпичом, а также большой площадью витражного и безрамного остекления с применением обратнокрашеного стекла удивительного «балтийского» оттенка.

Коммерция под контролем

Особенностью проекта является единая концепция наполнения коммерческой части инфраструктуры комплекса. Большинство помещений изначально предназначены под те или иные функции. «Мы ориентируемся на людей, которые готовы покупать площади для последующей сдачи в аренду, — говорит генеральный директор ООО «Квартира.ру Платинум» Дмитрий Южик. — При этом мы будем придерживаться общей концепции комплекса. Это значит, что если мы продаем помещение под банк, инвестор должен гарантировать, что арендатор будет заниматься именно этим бизнесом».

Такой подход позволит будущим жильцам получить полный набор товаров и услуг в прямом смысле «шаговой доступности». Комфортную среду обитания человек сможет получить, не выходя за пределы комплекса. В «Платинуме» будет детский сад, фитнес-центр, спа-салон, кафе и рестораны, отделения банков, пекарня, сервисно-бытовые службы. «Некоторую часть помещений мы сознательно оставили для офисов, — говорит Дмитрий Южик. — Я думаю, что многие жители этого комплекса, люди бизнеса, испытывая естественный дефицит времени для семьи и близких, оценят возможность устроить офис своей компании в границах домовладения».

Комфортная безопасность

«Платинум» — это качество жизни европейского уровня. В каждой из 12 секций в среднем около 50 квартир различного метража. Современные планировочные решения позволяют уйти от унылых прямых углов типового строительства и создать свою собственную, неповторимую атмосферу.

В качестве фасадных решений применено витражное остекление от немецкого производителя Schuco, а для балконов и лоджий используются отлично зарекомендовавшие себя системы безрамного остекления финского концерна Lumon, что создает эффект панорамного остекления, открывающего виды на Неву, исторический центр города, мост Петра Великого, Смольный собор и парк.

Все коммерческие помещения имеют выход на улицу, а все жилые подъезды — в закрытый внутренний двор. Вся территория комплекса оснащена системой видеонаблюдения и фиксации, системой контроля доступа, регулирования движения. Застройщик не боялся проявить немного «паранойи» в вопросах обеспечения безопасности будущих жителей.

Внутренний двор полностью отдан под возможности тихой прогулки — в нем будет зона отдыха с декоративным озеленением, альпийскими горками и мини-водоемами, детские игровые площадки и не будет автомобильного движения.

Внутри стилобата комплекса разместится гараж-стоянка на 366 автомобилей (кроме того, предусмотрены гостевые открытые автостоянки на 100 машино-мест). И если жилец приехал с покупками из супермаркета, он сможет воспользоваться специальной тележкой, чтобы доставить продукты из машины до лифта и квартиры.

Для маломобильных групп населения установят пандусы, дополнительные поручни, пониженные поребрики, световые и цветные сигнальные указатели.

Трудная судьба

Жилой комплекс «Платинум» имеет непростую историю. Решение о его строительстве было принято городскими властями в 2003 году, в 2007 году строительство было начато уже новым застройщиком, потому произошел кризис и проект «заморозили»... Когда в декабре 2010 года инвестиционная компания «РБ Инвест» получила в управление этот проект, необходимо было решить огромное количество сложнейших и запущенных проблем: предыдущий менеджмент не до конца оформил исполнение инвестиционных условий перед городом, не был продлен договор аренды, отсутствовала разрешительная документация, не была пройдена экспертиза наружных инженерных сетей и собственной газовой котельной. «Первые полгода мы работали над тем, как вернуть проекту привлекательность и востребованность и как привлечь финансирование, — рассказывает Дмитрий Южик. — Мы смогли продлить договор

аренды земельного участка и разрешение на строительство, исполнить обязательства перед городом. Но самое главное — нам удалось решить проблему финансирования в объеме, достаточном для завершения строительства комплекса».

Уникальная схема

Решить проблему финансирования удалось за счет кредитования одного дольщика. «Сейчас у любого застройщика есть выбор из двух вариантов финансирования: брать деньги у банка или у дольщиков, — поясняет Дмитрий Южик. — На первый вариант, в силу особенностей 214-ФЗ, не слишком охотно идут банки, второй не особенно выгоден для застройщика. Мы разработали финансово-правовую схему, по которой банк кредитует одного крупного дольщика. И, профинансировав строительство, в дальнейшем дольщик (в нашем случае это ООО «Платинум.ру») либо передает права требования на квартиры, либо реализует их по прямому договору купли-продажи».

Такая схема абсолютно прозрачна и для банка, и для города, и для потенциального покупателя квартиры. Она позволяет девелоперу действовать более гибко и при этом обеспечивает все права как покупателя, так и банка. По словам Дмитрия Южика, в Москве так кредитуются большая часть объектов жилищного строительства с привлечением застройщиком банковских средств, для Петербурга это — новинка.

Не сразу...

В ходе строительства планы по объему привлекаемого финансирования пришлось корректировать. Изначально договор генерального подряда был подписан на 3,12 млрд рублей, затем объем основных СМР по проекту вырос до 3,6-3,8 млрд рублей. «Удорожание проекта произошло из-за роста валютной составляющей в стоимости широко применяемого в проекте иностранного оборудования, материалов и конструкций (рост на 10%, с 28 до 31 рубля), а также вследствие общего роста расценок на основные строительные материалы и конструкции, — поясняет Дмитрий Южик. — Например, применяемые нами лифты финского KONE за время реализации проекта, помимо прироста курсовой стоимости, стали дороже у самого производителя в валюте. Кроме того, мы вводим в проект дополнительные работы и улучшения, позволяющие создавать для жильцов более комфортную и безопасную среду. Банки-партнеры с пониманием относятся к проблемам такого масштабного проекта и, при необходимости, готовы без труда расширить лимит кредитования на требуемую сумму».

К удорожанию проекта привел и вынужденный простой, связанный с отсутствием постановления о продлении сроков строительства, а также с необходимостью отказа от пентхаусов в верхней части центральной башни комплекса.

...все устроилось

«Мы потеряли много времени: обратившись к городу за продлением сроков строительства 16 апреля 2012 года, мы более 9 месяцев дожидались принятия решения о продлении сроков строительства, — сетует генеральный директор. — Теперь эту проблему удалось, наконец, решить, правда горькая ирония „относительности“ наших планов состоит в том, что срок окончания строительства 30 сентября 2013 года мы просили установить, рассчитывая, что постановление будет принято в конце лета 2012 года».

Лишь 10 апреля 2013 года было принято постановление правительства Санкт-Петербурга о продлении сроков окончания строительства жилого комплекса «Платинум» до 30 сентября 2013 года, то есть срок «законной стройки» был продлен меньше чем на полгода.

Чтобы успеть сдать комплекс в срок, строительные работы идут в три смены. Работы, которые можно выполнять без использования техники, продолжаются и в вечернее время, и в утренние часы.

«Лето — высокий сезон, — говорит Дмитрий Южик. — Будем работать ударными темпами, чтобы наверстать упущенное. Конечно, это не очень нравится жителям близлежащих домов. Но ведь чем быстрее будет завершена стройка, тем скорее жизнь окружающих домов вернется в нормальное русло. Мы стараемся максимально сократить этот срок.

За строительную часть, как и за финансирование, мы спокойны. В подписываемых с покупателями договорах долевого участия срок передачи квартир установлен на октябрь 2013 года, и мы не намерены от этого обязательства отступать!»

Достойное окружение

По оценкам специалистов, дом готов на 85%. По окончании строительства комплекса его эксплуатационное обслуживание будет осуществлять компания УК «Платинум». В списке дополнительных услуг возможны поставка, монтаж и обслуживание систем безопасности, контроля доступа и видеонаблюдения любой степени сложности, доставка корреспонденции, уборка квартир, обслуживание системы доступа в интернет.

Рядом с жилым комплексом «Платинум» будут такие проекты, как комплекс RBI, уже существующий бизнес-центр «Бенуа». Кроме того, «Газпром нефть» продает площадку «Охта-центра», на которой, возможно, будет построен бизнес-центр. «Рано или поздно Охта станет центром сосредоточения не только деловой активности, но и жилья бизнес-класса, — уверен Дмитрий Южик. — Из мест, прибрежных к историческому центру Петербурга, это единственная зона, где еще есть условно свободные пятна под застройку, в том числе промзоны. Этот район активно развивается, в том числе с точки зрения транспортной доступности».