

«ВТБ Девелопмент» разморозил проект

Госстройнадзор выдал разрешение на строительство

Компания «ВТБ Девелопмент» получила разрешение на строительство многофункционального коммерческого комплекса около станции метро «Электросила». Проект, разработка которого началась еще десять лет назад, согласно разрешению должен быть построен всего за два месяца — в конце этого года завершается срок аренды участка у города. Представители девелопера официально ситуацию не комментируют, но надеются продлить аренду земли у города еще на несколько лет.

ООО «Нартекс» (дочерняя структура ВТБ) в конце сентября получило разрешение на строительство 21-этажного многофункционального коммерческого комплекса у станции метро «Электросила», рассказали «Ъ» в Службе госстройнадзора и экспертизы администрации Петербурга. Комплекс будет состоять из двух блоков. Площадь блока А переменной этажности (4, 6, 18, 21 этаж плюс два подземных этажа) составит 46,2 тыс. кв. м, площадь второго одноэтажного блока Б составит всего 420 кв. м. В комплексе (если судить по предыдущим презентациям проекта) предполагается разместить офисы — 24 тыс. кв. м, торговлю — 1 тыс. кв. м, кафе, рестораны — 1,4 тыс. кв. м и конференц-зал на 300 кв. м.

Проекту застройки территории в этом году уже исполнилось десять лет. В марте 2002 года участок у станции метро «Электросила» на срок не более 12 месяцев был предоставлен ЗАО «Агропромышленная корпорация „Земля“». В мае 2004 года компания заявила о начале строительства многофункционального коммерческого комплекса, но к строительству так и не приступила, а в 2006 году продала его ВТБ. По оценкам экспертов АРИН, стоимость сдел-



У президента «ВТБ Девелопмент» Александра Ольховского ушло почти семь лет на получение разрешения на строительство комплекса у станции метро «Электросила» ФОТО НИКИТЫ ИИФАНТЬЕВА

ту «Электросилы»

кр ✓

ки в тот момент могла составить \$2,5–3 млн. «Многофункциональный коммерческий торговый офисный комплекс находится в стадии подготовки к проектированию. Место выбрано на основании его высокой инвестиционной привлекательности», — заявляли в ВТБ. Но и новому девелоперу пришлось непросто. Как рассказывал корреспонденту „Ъ“ президент «ВТБ Девелопмент» Александр Ольховский, при проектировании возникло много сложностей, в частности, с согласованием подземной части проекта с метрополитеном, над наклонным ходом которого располагается МФК. Следующая проблема возникла с высотным регламентом, отмененным Верховным судом. Первоначально планировалось, что в составе комплекса будет 80-метровая доминанта. В итоге, чтобы вписать проект в новый высотный регламент, «ВТБ Девелопменту» пришлось снизить высоту на 20 метров. На все это у девелопера ушло почти шесть лет.

Как сообщили в Службе госстройнадзора и экспертизы администрации Петербурга, срок разрешения завершается 30 ноября 2012 года одновременно со сроками завершения аренды участка у города. В компании «ВТБ Девелопмент» ситуацию официально не комментируют, но полагают, что это технический момент. «Все необходимые документы по продлению сроков аренды собраны и переданы в администрацию Петербурга. Надеемся, этот вопрос будет решен в ближайшее время», — заявил „Ъ“ источник в компании.

Участники рынка, считают, что, несмотря на свою сложность и дороговизну, проект, если все-таки он состоится, будет успешен. «Территория вдоль Московского проспекта активно развивается, идет процесс

формирования новой деловой зоны. Это усилило актуальность проекта именно теперь. Благодаря своему местоположению — прямо возле метро — этот проект будет востребован, спрос на офисы будет высоким при условии арендных ставок на уровне рынка», — говорит Николай Казанский, генеральный директор «Colliers International Россия». По словам Игоря Кокорева, менеджера проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg, объект достаточно сложный в реализации и потому дорогой. «Размещение у наклонного хода метро и необходимость предусмотреть достаточный паркинг на компактном участке усложняют проект. Тем не менее он будет успешен благодаря качественной концепции, расположению рядом с метро, к тому же он стоит на первой линии значимой городской магистрали, соединяющей центр города и аэропорт. Также следует отметить, что рядом расположен съезд с ЗСД, что в перспективе обеспечит существенное преимущество данного места с точки зрения автомобильного транспорта», — считает господин Кокорев.

По данным Людмилы Ревы, директора компании Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, арендные ставки на торговую недвижимость в Московском районе колеблются в диапазоне 2,5–8,5 тыс. рублей за кв. м в месяц, при этом ставки на торговые помещения на первом этаже МФК, расположенного в непосредственной близости от станции метро «Электросила», составят 3,5–4 тыс. рублей за кв. м в месяц. «Арендные ставки на расположенные здесь офисные объекты находятся в диапазоне от 800 до 1,5 тыс. рублей за кв. м в месяц», — говорит она.

Николай Волков