«АПАРТ-ОТЕЛИ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА — ЭТО ПОГРУЖЕНИЕ В ПРОШЛОЕ ПЕТЕРБУРГА»

В 2024 ГОДУ КОМПАНИЯ «СОЮЗ ДЕВЕЛОПМЕНТ» ПРИОБРЕЛА У «ОХТА ГРУПП» ОДИН ИЗ КОРПУСОВ БЫВШЕЙ ОБУВНОЙ ФАБРИКИ «СКОРОХОД» НА ЗАСТАВСКОЙ УЛИЦЕ В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА. ИНВЕСТИЦИИ В ПРОЕКТ СОСТАВЯТ БОЛЕЕ 350 МЛН РУБЛЕЙ, ОДНАКО, КАК УТОЧНЯЕТ ОСНОВАТЕЛЬ «СОЮЗ ДЕВЕЛОПМЕНТА» И ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР СТРОИТЕЛЬНОЙ КОМПАНИИ «СОЮЗ» ЗАЗА ПАКСАДЗЕ, ИТОГОВАЯ СУММА МОЖЕТ ИЗМЕНИТЬСЯ. О СОЗДАНИИ НОВОГО ПРОСТРАНСТВА В ГОРОДЕ, РАБОТЕ С ИСТОРИЧЕСКИМИ ЗДАНИЯМИ, ПОПУЛЯРНОСТИ АПАРТ-ОТЕЛЕЙ И ПЛАНАХ НА БУДУЩЕЕ ЗАЗА ПАКСАДЗЕ РАССКАЗАЛ В ИНТЕРВЬЮ КОРРЕСПОНДЕНТУ GUIDE. НАДЕЖДА ЯРМУЛА

Компания намерена переделать историческое здание, объект культурного наследия регионального значения, площадью 3,5 тыс. кв. м в бутик-отель, управлять которым будет «МТЛ-Апарт» (входит в ГК «Бесть»). Завершить работы планируется в апреле 2026 года.

GUIDE: В этом году «Союз Девелопмент» приобрел историческое здание на территории промплощадки бывшей обувной фабрики «Скороход». Расскажите подробнее о проекте, который вы планируете реализовать в этом месте.

ЗАЗА ПАКСАДЗЕ: Мы приобрели это здание, вдохновившись общей идеей развития территории бывшей фабрики. Наш объект мы переделываем под апарт-отель «Пространство by Avenue-Apart». Сейчас мы проектируем, отрисовываем и прорабатываем его концепцию.

Наш корпус обособлен от других, находится в центре и, когда заходишь на площадку, сразу бросается в глаза. Поэтому мы относимся к нему очень бережно. Думаю, что очень скоро представим его в том виде, в котором будем реализовывать.

G: «Пространство», как указано на сайте проекта, планируется в концепции «slow life». Что это значит?

З. П.: Мы говорим о комфортном проживании и времяпрепровождении. Когда человек знает, что у него все под рукой, то он может никуда не торопиться — в этом и заключается «slow life». Например, на первых этажах апартов мы планируем разместить места общего пользования, которые необходимы и удобны для проживающих. Важно, что территория «Скорохода» будет развиваться комплексно, в том числе и другими девелоперами. То есть люди смогут пользоваться всей инфраструктурой, которую создадим мы и другие инвесторы в рамках их проектов.

G: Почему для создания «Пространства» была выбрана именно эта площадка в Московском районе?

З. П.: Сложилось сразу несколько факторов: хорошее транспортное сообщение, развитие дорожной сети, строительство рядом больших и уникальных проектов. Территория очень хорошо будет развиваться согласно утвержденному Генеральному плану Санкт-Петербурга.

А основным «магнитом» стал, повторюсь, тот факт, что вся бывшая фабрика будет комплексно развиваться. На примере Новой Голландии, «Севкабель Порта» мы видим, как здорово, когда создается целостное пространство. В Москве много таких кластеров. Поэтому, увидев потенциал территории фабрики, мы поставили себе цель войти в этот проект и поучаствовать в его реализации. И мы верим, что года через два внимание всего города будет привлечено к новому городскому пространству.

G: В каком состоянии корпус, который вы купили? И что вам предстоит сделать?

З. П.: Прекрасное здание, хорошо сохранилось. Срок службы около 100 лет, но никаких серьезных повреждений и больших проблем у него нет. Степень износа — около 30%. Мы работаем с объектами гораздо сложнее и хуже.



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

Сейчас мы занимаемся восстановлением фасада согласно проекту, одобренному комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП). На объекте уже работают строители, проектная группа. И параллельно разрабатываем проект обустройства внутренней среды здания, безусловно, с соблюдением всех охранных обязательств.

G: Продажи апартаментов уже открыты?

З. П.: Мы открыли продажи только две недели назад.

G: Уже есть первые выкупленные лоты?

З. П.: Да, есть. У нас есть партнеры, которые поддерживают нас и становятся первыми нашими клиентами.

G: Ранее вы говорили, что ведете переговоры с «Охта Групп» о приобретении других корпусов «Скорохода». Планируете ли вы сейчас покупку еще одного здания?

З. П.: Мы вели переговоры по поводу одного интересного объекта — исторического здания, в котором можно было разместить торговый центр, офисы, игровые зоны, музей истории фабрики. Но наша экспертная оценка не согласовала эту покупку. Поэтому мы приняли решение сконцентрироваться на нашем проекте, вложить в него все силы и ресурсы, чтобы сделать его качественным. Чтобы после благоустройства всего пространства наше здание выделялось и выглядело лучше своих конкурентов.

G: Сколько составят инвестиции в восстановление здания?

З. П.: Более 350 млн рублей. Но реконструкция, реставрация, работа с историческим зданием — это всегда кот в мешке. Очень многое открывается только в процессе исследования и создания историко-культурной экспертизы объекта. Говорить на данном этапе об инвестициях можно только с хорошей погрешностью. Точную цифру мы узнаем после окончания всех работ.

G: Статус объекта культурного наследия накладывает ограничения на работу девелоперов. Почему вы выбрали именно сферу редевелопмента?

З. П.: Мы уже 15 лет специализируемся на реконструкции и приспособлении под современное использование исторических зданий. За это время мы научились работать с такими объектами. Поэтому в 2020 году мною было принято решение заняться девелопментом именно в этом направлении.

G: Как вы выстраиваете взаимоотношения с КГИОП? Есть ли сложности?

З. П.: Все очень сложно, но на самом деле просто. Есть, конечно, какие-то особенные моменты, требующие временных затрат. Но есть регламент и процедура, которые выработаны городом и которым просто надо следовать.

G: Как за время вашей работы в сфере редевелопмента изменилась стоимость реализации проектов?

З. П.: Выросла в два раза. На это повлияли увеличение затрат на фонд оплаты труда и рост стоимости товарно-материальных ценностей, которые были вызваны определенной инфляцией, санкциями. Из-за этого вырастает стоимость работ, которые мы ведем. Мы работаем с маленькими домами, каждый метр которых нужно восстанавливать. Поэтому рентабельность наших проектов составляет 10–15%.

G: Все ваши проекты — это или апарт-отели, или бутик-отели. Почему выбрали эту нишу?

З. П.: Сегодня в Петербурге развивается туризм. Город, по разным данным, занимает лидирующие позиции по туристическим потокам. И внутренний туризм будет расти. Что можно предложить туризму? Апарт-отели. А апарты в центре города — это погружение в прошлое Петербурга. То есть турист, проживая в доме с 200-летней историей, может почувствовать себя частью истории всего города, переместиться на 200 лет назад.

Мы обращаем внимание на дух времени и на тренды. Сейчас тренд — апартаменты. Завтра бизнес скажет, что не хватает в центре офисов,— значит, мы будем переделывать исторические здания под офисы.

G: Есть ли у вас в планах выход в другие регионы России?

З. П.: Сейчас все наши объекты находятся в Петербурге — в важном для меня городе. Но мы понимаем, что в России есть не менее прекрасные регионы со своей историей. Есть небольшие города, которые очень интересны культурой, природой и привлекательны для туристов. Поэтому, конечно же, мы смотрим в регионы. И сейчас у нас есть один новенький, свеженький, большой, классный региональный проект. Сделка еще не завершена, поэтому пока подробности раскрывать не буду. За пределами России у нас нет проектов и направлений, которыми мы сейчас занимаемся или которые хотели бы освоить.

G: Какие планы у «Союз Девелопмента» на 2024–2025 годы?

З. П.: План на Петербург очень простой: сделать город свежим, с чистыми и восстановленными фасадами. И тогда это будет лучший город, наверное, не только в России, но и в мире. Мы сегодня видим российские города, которые восстановлены и ухожены, и хочется, чтобы Петербург был таким же. И чтобы не только компании, но и правительство тоже обратило на это внимание. Но это общие планы.

У «Союз Девелопмента», конечно, есть планы и цели. Сейчас у нас два крупных проекта: «Пространство» в бывшей фабрике и региональный объект. Кроме того, мы завершаем несколько проектов в Петербурге: например, в июле этого года планируем сдать апарт-отель «Английский, 30», который уже полностью распродан. В нем сейчас ведутся работы по внутренней отделке. И все вместе — это большой объем работы. В ближайшие несколько месяцев наша задача — запустить эти проекты в полной мере. Конечно, компания смотрит новые объекты, но пока исключительно в рамках мониторинга. Сейчас приобретать больше ничего не планируем, но вернемся к этому вопросу осенью. ■