

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

НАМЕРЕНИЯ

Что будет с Zeppelin

Один из самых резонансных проектов на рынке пермской недвижимости вышел на финишную прямую

ФОТО ИРИНА МОЛОКОТИНА

На пермском рынке недвижимости проект Zeppelin является одним из самых известных долгостроев. Многофункциональный комплекс по ул. Пермской, 33 эксперты называют в числе самых перспективных и ожидаемых объектов класса «бизнес». Просто-яв пять лет без эксплуатации, здание было разморожено в 2013 году. Участники рынка говорят о возросшей востребованности проекта в связи с возможными вариантами его развития.

Планам помешал кризис

Напомним, строительство многофункционального комплекса по ул. Пермской, 33 началось в первом квартале 2007 года. Ожидалось, что объект будет введен в эксплуатацию в третьем квартале 2008 года.

С самого начала проект получил название «Zeppelin. Дом будущего». Концепция проекта предполагала строительство комплекса зданий. Планировалось, что жилая часть будет состоять из четырех секций ступенчатого 6-11-этажного 58-квартирного дома со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания и подземной автостоянкой, а административную часть будет представлять девятиэтажное здание административного назначения со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания, индивидуальным тепловым пунктом и подземной автостоянкой.

Офисный центр был запланирован категории А***. Весь многофункциональный комплекс в целом должен был быть оснащён системой «умный дом» (здание современного типа, функционирующее при помощи автоматизации и высокотехнологичных устройств). Однако в кризис 2008 года стройка была заморожена.

Первоначальный застройщик, ООО «Камтрансстрой Плюс», уже летом 2009 года начал процедуру банкротства. Его основным кредитором являлся Сбербанк (для реализации этого проекта была открыта кредитная линия на сумму 430 млн руб.).

На момент остановки строительства у комплекса не было проданных квартир и офисов. Проект изначально был рассчитан таким образом, что застройщику не требовалось осуществлять продажи на этапе строительства. Поэтому, когда компания «Камтрансстрой Плюс» вышла из проекта, задолженность у неё была только перед Сбербанком. Никто из потенциальных клиентов финансовые убытки не понёс.

Здание по ГОСТу

По информации департамента градостроительства и архитектуры администрации Перми, повторное разрешение на строительство комплекса зданий жилого, административного, социально-бытового назначения по ул. Пермской, 33 было выдано 7 марта 2013 года московскому ЗАО «КОРТЕКС». На сегодняшний день москвичам целиком и полностью принадлежат все юридические права на участок и объект. Таким образом, обанкротившееся и ликвидированное ОАО «Обувная фабрика «Модена»

никакого отношения к нему уже не имеет.

Являясь эксклюзивным собственником объекта, ЗАО «КОРТЕКС» перед возобновлением строительства провело обследование технического состояния несущих и ограждающих конструкций здания. Работы выполнило проектное бюро «Инвента».

По словам ведущего инженера «Инвенты» Екатерины Барановой, здание простояло пять лет без консервации и окончания строительных работ, однако выявленные дефекты оказались незначительными. Результаты обследования показали, что техническое состояние фундаментов при совместной работе с основанием, а также железобетонных плит перекрытия находится в работоспособном состоянии, техническое состояние железобетонных стен — работоспособное, стен из ячеистого газобетона — ограниченно работоспособное. Техническое состояние лестниц также работоспособное, полы отсутствуют, так как отделочные работы не производились.

Дефекты устранены полностью

«В целом зданию присвоена техническая категория «работоспособное». Эта категория устанавливается в соответствии с нормативными документами, в частности, требованиями ГОСТа «обследование зданий и сооружений», — поясняет Екатерина Баранова.

После выполнения поверочных расчетов конструкций застройщиком строительство было возобновлено. По словам Екатерины Барановой, несущие железобетонные конструкции (каркас, колонны и перекрытия) достаточно было обработать восстанавливающими составами глубокого проникновения. Тем не менее генеральный подрядчик, ООО «Строй-Сити», по заданию застройщика произвёл работы по полной замене всех конструкций, имеющих даже незначительные дефекты.

Проект востребован

Как отмечает председатель комитета по PR-деятельности и связям со СМИ НП «РГР. Пермский край» Дмитрий Овчинников, основная идея проекта, который задумывался лет семь-восемь назад, — объединение торговых, офисных и жилых площадей в одном здании — в Перми давно реализована. Это, например, ЖК «Виктория», где первые два этажа отданы под коммерческие площади, их занимают разноплановые арендаторы; дом на ул. 25 Октября, 17 — здесь также



есть офисные галереи, квартиры, торговые площади. Другое дело, по словам эксперта, что кроме основной идеи важны формы её реализации.

Дмитрий Овчинников, председатель комитета по PR-деятельности и связям со СМИ НП «РГР. Пермский край»:

— При дальнейшем строительстве объекта могут быть созданы различные варианты внутренних планировок, применены разнообразные по качеству материалы в отделке площадей. Эти детали совсем не такие малозначимые, как могут показаться на первый взгляд. К плюсам самого проекта я бы отнёс его местоположение — центр города. При правильной организации парковочных мест будет обеспечена хорошая доступность для посетителей и проживающих. Если смотреть на данный проект как на место постоянного жительства, то на первый план я бы поставил доступность подъезда, наличие парковочных мест. Само по себе соседство с офисными и торговыми площадями, при условии грамотной организации внутреннего пространства, не должно вызывать неудобств.

Генеральный директор группы компаний «Строительные проекты» Алексей Лобанов рассказал, что хорошо знаком с этим объектом, потому как в 2005 году, когда проект стартовал, входил в топ-менеджмент компании «Камтрансстрой Плюс». Как отмечает эксперт, для того времени объект был эксклюзивным и до сих пор может служить примером для пермских строителей.

Алексей Лобанов, генеральный директор группы компаний «Строительные проекты»:

— Сам проект готовили московские специалисты. Более того, объект был одним из первых проектов элитного жилья в Перми. Вопрос, будет ли он завершён, на мой взгляд, вообще не стоит. Тем более что это «чистый» объект, без участия дольщиков, и то, что произошло в кризисный период, — это только заморозка бизнес-активов, ничего более.

Учитывая уникальность объекта, актуальности он не потерял. Он будет востребован как у покупателей недвижимости, так и у потенциальных арендаторов коммерческих площадей, возможно, выйдя на рынок с новым именем и новой концепцией. Более того, сейчас явно чувствуется повышение спроса на элитное жильё, и в данном аспекте позитивный момент — высокая готовность объекта. Завершение строительства может совпасть с тем моментом, когда спрос на жильё такого уровня качества будет довольно высоким.

Эксперт отметил, что глобальные перемены проекту не нужны — возможно, придётся немного сменить архитектурную концепцию, отказаться от стиля hi-tech в пользу более спокойного, вписывающегося в формат «старой Перми» облика. Также, по словам Алексея Лобанова, собственникам, скорее всего, придётся решать вопрос с парковочными местами, потому что в этом квартале с парковкой «есть определённые сложности». Формат развития объекта эксперт назвал классическим: жилые помещения — на продажу, коммерческие — в аренду.