

ГРАДОЗАЩИТНИКИ
ПРОТИВ ДЕВЕЛОПЕРОВ / 16
РЫНОК В ПЛАВНОМ
ПАДЕНИИ / 20
УСПЕТЬ ОТКРЫТЬ
ТЕРРАСУ / 29

Территория комфорта

Четверг, 28 апреля 2016 №74
(№5824 с момента возобновления издания)
Цветные тематические страницы №13–32
являются составной частью газеты «Коммерсантъ»
Зарегистрировано в Роскомнадзоре
ПИ № ФС 77-64424 31 декабря 2015 года
Коммерсантъ
в Санкт-Петербурге

Guide

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ВЫПУСКА



The art of real estate®

РЕКЛАМА

ОСОБНЯК
ТРУВОРОВА

Крестовский остров,
набережная Мартынова, 70

Частный особняк для уважаемой семьи

- Престижный Крестовский остров
- Эксклюзивная отделка
- Земельный участок 0,21 Га в собственности
- Великолепные виды на парк Елагина острова
- Зимний сад, оборудованный кабинет, лаунж-зона с бассейном, зона спа, бильярдная, винный погреб
- Гараж на четыре автомобиля

СМОЛЬНЫЙ ПАРК
КВАРТАЛ, УТОПАЮЩИЙ В ЗЕЛЕНИ

Смольная набережная /
улица Смольного, 4

Жилой квартал de luxe в историческом центре города

- Девять клубных домов в стиле модернизм
- Холлы с многосветными атриумами и панорамными лифтами Thyssen
- Эксклюзивная отделка холлов из натуральных материалов
- Виды из окон на изгиб Невы и ансамбль Смольного собора
- Квартиры с потолками от 3,0 до 3,45 м, окнами «в пол» и террасами
- Три особняка XIX века, реконструированных под коммерческое использование
- Подземный паркинг

VERONA
ДОМ НА КРЕСТОВСКОМ

Крестовский остров,
Морской проспект, 29

Клубный дом в итальянском стиле

- Мотивы итальянского Ренессанса в архитектуре фасадов
- Дорогое убранство холлов по эксклюзивному проекту
- Совершенные квартиры с высотой потолков от 3,25 до 3,55 м
- Двухуровневый подземный паркинг
- Местоположение среди зелени Крестовского острова: рядом Фруктовый сад, парк Елагина острова для прогулок в пяти минутах
- Яхт-клуб Крестовского острова для любителей морских прогулок

ДОМ НА ДВОРЯНСКОЙ
ОСОБО ПРИБЛИЖЕН К ЦЕНТРУ

500 метров до Петропавловской крепости

- Элитный дом в стиле петербургского модерна
- Готовые квартиры от 89 до 200 м²
- Изящный декор фасада: эркеры, французские балконы, ажурные решетки, керамические вставки
- Благоустроенный дворик
- Подземный паркинг
- В пешей доступности домик Петра I, набережная Невы, Александровский парк и Ботанический сад



Петроградская сторона,
улица Куйбышева, 13

ОАО «СКВ СПб», ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ». Застройщик ЖК «Смолярный парк» ООО «Смолярный Квартал»
Проектные декларации на сайте: www.6888888.ru. Св-во №0010.02-2009-7803048130-С-003 от 26.01.12. Св-во №0109.03-2009-7326090547-С-003 от 07.02.13. Реклама

(812) 688 88 88

www.6888888.ru

Санкт-Петербург, ул. Кирочная, д. 39

РУССКИЙ ДОМ

Басков переулок

Роскошный
тихий центр

Улица Короленко /
Басков переулок

Дом в неорусском стиле в тихом центре

- Архитектура с переменной этажностью, главный двор — курдонер и два замкнутых двора
- Эксклюзивная орнаментальная фактура облицовки фасадов
- Квартиры с террасами, многосветные квартиры, квартиры с эркерами
- Летний сад и сквер Инженерного замка в пешей доступности
- Подземный паркинг

ИЗБРАННОЕ

Счастлив тот,
кто счастлив у себя дома.

Лев Толстой





ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

СЛОВЕСНЫЕ РЯДЫ

Многое в жизни держится на ассоциациях. Они влияют на восприятие действительности, поведение, отношения и даже на такую материальную сторону жизни, как бизнес. И несмотря на то, что все мы разные, «нормальные с психологической точки зрения люди» имеют похожие ассоциативные ряды — так утверждают специалисты. Иногда это утверждение кажется сомнительным.

Вот, например, слово «коммуналка» какие ассоциации вызывает? Не знаю, как у кого, но у меня с чем-то отталкивающим — общими стульчаком, ванной, кухней... Хламом в коридорах и тусклыми лампочками, тошнотворными запахами и соседями, с которыми поневоле приходится жить под одной крыше. В общем, жуткие ассоциации. А вот у Стаса Михайлова, певца и лауреата премии «Шансон года», а теперь еще и ресторатора, все наоборот. «Я рад пригласить вас в нашу первую «Коммуналку», где приятные воспоминания о родных и семейных вечерах вернут вас в те времена, когда вам было легко и беззаботно. Котлетки, оливье, шуба — вкус, знакомый нам всем с самого детства; вкус, который у нас в генах». Это о новом ресторане певца, и, видимо, будет еще не одно место с генетическими вкусами и «родными семейными вечерами». Наверное, уроженцу жаркого города Сочи, а потом москвичу коммуналки кажутся чем-то романтично-ностальгическим.

Если речь пошла о заведениях общепита, то насторожило своим ассоциативным рядом и новое заведение Citizen, которое позиционируется как... лоукостер. Некоторые вспомнили о доплате за багаж и задержках рейсов, а нет — шеф-управляющий нового ресторана Григорий Пашукевич объяснил свои ассоциации просто: можно полететь за бешеные деньги, а можно по тому же маршруту, но с разумной экономией и внятным сервисом. Поэтому в составе блюд Citizen обещаны «все те же ингредиенты, что и в лучших ресторанах города». Такая вот интересная позиция.

А еще любопытно узнать, что себе думали хозяева московских суши-бара «Кефир» и уютного кафе «Каюк-компания»? Или, например, заведения с вывеской «БарСук»? Но вне конкуренции остается ростовский юмор: алкопаб «Буй». В этом названии все прекрасно. Bravo креаторам! Кстати, тоже новое словечко. С туманными ассоциациями.

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

ИСТОРИЧЕСКИЙ ЦЕНТР В ОЖИДАНИИ КОМПРОМИССА

СОЗДАНИЕ КОМФОРТНОЙ И СОВРЕМЕННОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ В ПЕТЕРБУРГЕ НЕОТДЕЛИМО ОТ РАБОТЫ С ИСТОРИЧЕСКИМИ ОБЪЕКТАМИ. НО РАБОТАТЬ В ЦЕНТРЕ СТАНОВИТСЯ ВСЕ СЛОЖНЕЕ: ПРОЕКТЫ МОГУТ БЫТЬ ОТМЕНЕНЫ ПРАКТИЧЕСКИ НА ЛЮБОЙ СТАДИИ. В РЕЗУЛЬТАТЕ, КАК УКАЗЫВАЮТ ДЕВЕЛОПЕРЫ, СТРАДАЕТ БЮДЖЕТ ГОРОДА, ИЗ КОТОРОГО КОМПЕНСИРУЮТСЯ ЗАТРАТЫ ИНВЕСТОРАМ И ПРИХОДИТСЯ ОПЛАЧИВАТЬ СОДЕРЖАНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИ НЕЭФФЕКТИВНЫХ ЗДАНИЙ.

ПЕТР МОТОРИН

Этой весной в Петербурге определились с судьбой нескольких объектов, о которых много говорили в последнее время. Завершился спор вокруг блокадной подстанции на набережной Фонтанки. Объект группа ЛСР планировала реконструировать под отель, а Совет по культурному наследию решил включить ее в реестр объектов культурного наследия. И хотя пока не до конца понятно, как именно будет использоваться здание, однозначно, что ЛСР построить апарт-отель по своим замыслам не сможет. Компания планировала инвестировать в возведение апарт-отеля \$50 млн. По сообщениям в СМИ, ЛСР в рамках проекта до его отмены затратила на модернизацию трамвайно-троллейбусного движения 400 млн рублей. На слуху и ситуация с комплексом зданий Конюшенного ведомства. Город фактически остановил инвестпроект и принял решение передать объект Музею истории Петербурга. Стоимость проекта инвестором оценивалась в 6 млрд рублей, а уже понесенные затраты — в 1,2 млрд рублей.

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко, выступая перед депутатами Законодательного собрания города в середине апреля, заявил, что аппетиты, которые были допустимы для застройщиков в историческом центре еще пять лет назад, сегодня уже воспринимаются как другая реальность. «Реальность, в которой возможны перемена участи для Конюшенного ведомства, Митрофаньевского кладбища, Баболовского парка и дискуссия о судьбе блокадной подстанции», — сказал он.

С точки зрения девелоперов, ситуация с блокадной подстанцией и Конюшенным ведомством — примеры вопиющего отношения к инвесторам, которые еще больше повышают риски реализации проектов в центре и увеличивают нагрузку на бюджет. Представители градозащитного движения на этот вопрос смотрят иначе, называя упомянутые объекты положительными примерами сохранения исторических объектов.

ЦЕНТР РИСКА Реализовывать проекты в исторической среде становится все сложнее и сложнее, говорят представители девелоперов. «Это непрогнозируемые риски, связанные как с изменением законодательства, когда государство внешне может что-то поменять, и проект, по сути, надо будет начинать заново, так и с деятельностью градозащитников», — го-

ворит генеральный директор Knight Frank St. Petersburg Николай Пашков.

По мнению генерального директора группы компаний «Ханса» (Hansa Group) Олега Баркова, подавляющее большинство решений об отмене инвестиционных проектов, связанных с историческими объектами, принимается под влиянием того или иного градозащитного движения. И сложившаяся практика в этом вопросе крайне негативно влияет на инвестиционный климат города. В результате сегодня, отмечает он, для любого здравомыслящего инвестора проект в историческом центре Петербурга является крайне рискованным.

По оценке вице-президента группы компаний Springald Виталия Никифоровского, потери от прекращения реализаций проектов под влиянием представителей градозащитного сообщества и общественных движений исчисляются десятками миллиардов рублей. «Это только подтвержденные потери, без репутационных рисков, которые повысят размер в разы, если не в десятки раз. Редко кто принимает во внимание, но после прекращения инвестсоглашения мало того, что город обязан возместить инвестору потраченные средства, но еще должен принять на баланс здания, которые находятся в плачевном состоянии, вложиться, если не в ремонт, то хотя бы в консервацию. Это сотни миллионов рублей для каждого здания, а потом объекты еще предстоит содержать. Поэтому, если мы слышим, что город компенсирует инвестору миллиард рублей, — это верхушка айсберга, по факту город потратит суммы как минимум раза в два-три больше», — говорит он.

«Градозащитники — сообщество многочисленное, но очень шумное. Создается такое ощущение, что злонамеренные девелоперы только и мыслят о том, как бы разрушить исторический центр, а градозащитники только и делают, что грудью у них на пути встают. Отсюда складывается превратное мнение как у граждан, так и у инвесторов, которые тоже с изрядным скепсисом начинают смотреть на весь этот процесс», — обращает внимание Николай Пашков.

ДОГОВОРЕННОСТИ ТЕРЯЮТ СИЛУ

Представители девелоперского сообщества недоумевают: город может расторгнуть достигнутые договоренности на любом этапе. «Мы видим, что решение об

отмене проекта или смене концепции может быть принято практически на любом этапе его реализации. Да, пока еще не было прецедентов, когда это происходило уже на этапе строительства. Но есть случаи, когда у инвестора на руках действующее разрешение на строительство. Это означает, что проект реализуется в рамках законодательного поля. Если это не так, то значит, и разрешительная документация была выдана с нарушениями, что по логике вещей должно приводить к соответствующим кадровым решениям», — говорит господин Пашков.

Бизнес задается вопросом: неужели возможно, что выполненные обязательства со стороны компании-инвестора также могут не учитываться? Так, по словам представителя инвестора, планировавшего реконструировать особняк Мордвиновых, Сергея Владимировича, проект был остановлен уже после согласования его в КГИОП и исполнения инвестиционных обязательств — строительства здания больницы и ввода в ее эксплуатацию. Напомним, компания планировала реконструировать здание на улице Глинки, 4, в котором ранее размещалась детская больница, в апарт-отель. «Законодательство в нашем городе предельно конкретное. Изумляет правоприменительная практика этого законодательства. Депутатский запрос может привести к тому, что у абсолютно прозрачного и законным образом оформленного проекта начинают приостанавливать разрешение на строительство, начинаются проверки надзорных органов», — утверждает Виталий Никифоровский.

ШАНС НА НОВУЮ ЖИЗНЬ

«Уход инвестора — это всегда потеря возможности для новой жизни исторического объекта. Это следует считать не победой градозащиты, а поражением для всего города и его жителей. В победы я бы записал тщательно выстроенную работу с инвестором, которая приводит к результатам: реставрации, реконструкции, преображению и новому прочтению городского пространства. Это можно было бы считать заслугой — как профессионального сообщества, так и городских властей», — считает генеральный директор ГК «Унисто Петросталь» Арсений Васильев.

На практике измененная концепция проекта не всегда означает активное производство работ по сохранению исто-



ЕВГЕНИЙ ПЛАВЕНКО

В ГОРОДСКОЙ ЗАСТРОЙКЕ ЕСТЬ МЕСТА, ГДЕ СТАРОЕ НЕ ВЫДЕРЖИВАЕТ ПОД НАТИСКОМ НОВОГО

рического объекта. Координатор НОД «Живой город» Дмитрий Литвинов считает, что ситуации, когда дальнейшие работы по восстановлению не производятся, носят единичный характер. Одним из таких примеров является дом Шагина на набережной Фонтанки. По словам господина Литвинова, чаще всего такие ситуации возникают, когда инвестор не желает пересматривать свой подход, а передача другой компании невозможна. Пример благополучного разрешения спора — Фрунзенский универмаг, в случае с которым обошлось без радикальной реконструкции.

«Обычно такие случаи стараются не предавать огласке — инвесторы в основном локальные, и им ни к чему проблемы с властями. Показательный и публичный пример — Конюшенное ведомство. Но он не единичен. В конце 2000-х погиб инвестиционный проект компании Ruric AB по освоению территории бывшего училища ВТУ ЖДВ на углу улицы Глинки и набережной реки Мойки, на слуху Апраксин двор, где состав участников менялся несколько раз», — перечисляет господин Никифоровский. Кроме того, среди примеров, когда остановка инвестиционного проекта не пошла на пользу, можно назвать Охтинский мыс,

Аракчеевские казармы, дом Шагина, объект на Сытнинской, 9–11.

ПОИСКИ РЕШЕНИЯ Однако, несмотря на все перечисленные проблемы, по сравнению с «нулевыми» годами конфликтных ситуаций в историческом центре, а также с проектами уплотнительной застройки стало меньше на порядок, утверждают представители градозащитного движения. По мнению Дмитрия Литвинова, связано это не только с изменением городской градостроительной политики, но и с появлением в конце «нулевых» ряда новых городских законов, в том числе об охран-

ных зонах, о зеленых насаждениях общего пользования. «Сыграло свою роль и изменение состава Законодательного собрания, в котором сторону жителей и градозащитников в конфликтах с застройщиками теперь принимают не только «традиционно градозащитные» фракции», — добавляет он. Заместитель председателя Санкт-Петербургского отделения ВООПИК Александр Кононов хотя и согласен, что за два-три последних года споров стало меньше, но говорит, что их все еще остается достаточно много. «При этом за исключением отдельных случаев в целом бизнес-сообщество стало решать больше проблем в диалоге», — подчеркивает он, добавляя, что вместе с тем городская градостроительная политика по-прежнему не доформулирована и не сбалансирована.

«Реально оценивая наши возможности и ресурсы, становится понятно, что об эффективном сохранении исторического наследия можно будет говорить только при достижении компромиссных решений. Активная позиция градозащитного сообщества в нынешнем виде приводит только к консервации процесса разрушения, но не к сохранению или реконструкции. Я с уважением отношусь к представителям градозащитных движений, уважаю их право отстаивать свою точку зрения. Однако мы должны избегать ситуации, при которой хвост виляет собакой», — говорит генеральный директор ГК «Ханса» Олег Барков.

«Для России Петербург может быть даже единственный город, историческая часть которого спланирована и построена в соответствии с европейскими принципами того времени. В этом он выгодно отличается от других российских городов по структуре городской ткани и типологии застройки. С другой стороны, если искусственно останавливать процесс приспособления исторических зданий под современное использование, это не пойдет им на пользу, что тоже надо понимать. То здание, которое не востребовано под современные нужды и не приносит доход собственникам, естественно, будет ветшать и разрушаться. Здесь нужен разумный баланс между сохранением, бережным отношением, воссозданием и реновацией исторического центра», — соглашается Николай Пашков. ■

В АНГЛИЙСКОМ ДУХЕ КОМПАНИЯ MANDERS — ПОСТАВЩИК ДЕКОРАТИВНЫХ МАТЕРИАЛОВ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ — ОТКРЫЛА ФЛАГМАНСКИЙ МАГАЗИН НА СВЕРДЛОВСКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ.

Автор проекта — петербургский дизайнер Дмитрий Давыдов. Пока функционирует только первый этаж — это «Мастерская Manders», специализирующаяся на красках. Компания представляет известные английские марки: Farrow & Ball, Little Greene, Zoffany, Designers Guild. В мастерской обосновалась колеровочная станция, где создаются цвета, с рабочими столами для дизайнеров и дисплеями для подбора отделочных материалов. Интерьер решен в стилистике лофта с его характерными приметами — налив-

ными полами, высокими потолками, открытой системой вентиляции и промышленным освещением. Второй этаж летом станет «Гостиной Manders» с уютными креслами и диванами, библиотекой по дизайну и тысячами образцов английских обоев и текстиля. Гостиная может служить местом встречи дизайнеров и заказчиков.

В новом пространстве будут проводиться дизайнерские 5 o'clock, а также новые форматы встреч: завтраки, семинары, мастер- и даже cooking-классы. ■



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

КОЛЕРОВОЧНАЯ СТАНЦИЯ LITTLE GREENE В ИНТЕРЬЕРЕ НОВОГО ЛОФТА

ПРОСТРАНСТВО

ВТОРИЧНОЕ РАССЛОЕНИЕ

главной тенденцией последних месяцев на вторичном рынке жилья стало его расслоение: некоторые квартиры дорожали, другие — напротив дешевели. В среднем же за последний год вторичная недвижимость в Петербурге и области подешевела на 10%, а в некоторых локациях и на все 20%. Спрос также сократился, и в 2016 году улучшений не ожидается.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Как говорят аналитики агентства «Петербургская недвижимость», за последние месяцы основным был тренд на расслоение вторичного рынка на более качественное и современное предложение, которое пользуется спросом, и на стремительно устаревающее по своим характеристикам предложение жилья, интерес к которому продолжает снижаться. Первое — это так называемая «новая вторичка» — квартиры в сданных и заселенных новостройках с современными планировками, лифтами, инженерией, паркингами и другими особенностями. Второе — квартиры в домах категории, например, «старая панель» — в «кораблях», хрущевках, брежневках, а также большинство двухкомнатных и трехкомнатных квартир в старом фонде. Соответственно, тенденции по спросу и по динамике цен в каждой из этих групп оказались в 2015 году разнонаправленными.

ТРЕНДЫ Как отмечают аналитики, для всех категорий жилья средняя цена квадратного метра, по данным сделок, находилась в 2015 году на отметке 93,5 тыс. рублей.

«Стоимость ликвидного жилья в категории „новая вторичка“ в 2015 году практически не изменилась. По-прежнему такие квартиры находили своих покупателей», — говорит Сергей Дроздов, генеральный директор агентства «Петербургская недвижимость». При этом, по его данным, стоимость жилья в «старой панели» в границах Петербурга снизилась в среднем на 15%. «Можно отметить, что по итогам заключенных сделок трехкомнатная квартира в „корабле“ Выборгского района оказывается дешевле, чем качественная однокомнатная квартира в той же локации. Цена студии рядом со станцией метро „Звездная“ равна стоимости двухкомнатной квартиры в хрущевке. Что касается двух- и трехкомнатных квартир в старом фонде Центрального района, то на сегодняшний день это самое дешевое жилье среди предложений в границах Петербурга и даже пригорода», — говорит эксперт.

Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «Бест-Новострой», полагает, что хрущевки и брежневки подешевели в некоторых локациях на 15–20%.

При этом Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ГК «Финам», отмечает, что в целом по Российской Федерации по итогам 2015 года квартиры низкого качества (к ним можно отнести хрущевки и некоторые брежневки) подешевели в 2015 году в рублях не так сильно, как в Петербурге: на 3,6% по сравнению с предыдущим годом. «Между тем квартиры в сталинских домах из-за ограниченности предложения дорожали на 3,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Тем не менее динамика цен отставала от потре-

бительской инфляции. Индекс потребительских цен за 2015 год составил почти 13%. Доля ипотечных сделок на вторичке упала почти в два раза на фоне роста ставок по ипотеке», — отметил господин Нигматуллин.

Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева считает, что и на «новой вторичке» может происходить снижение цен в отдельных сегментах, но только в таких, где уже сегодня наблюдается затоваривание. «Дешевеют в первую очередь рядовые квартиры в районах массовой застройки, а также объекты в многоэтажных муравейниках зон высокоплотной застройки с инфраструктурными проблемами. Покупателей действительно стало меньше, но они более пристрастны. У них появилось больше выбора», — поясняет она.

Катерина Соболева, управляющий директор департамента жилой недвижимости NAI Bescar, напротив, отмечает, что некоторые квартиры «старой вторички» не дешевеют: «Квартиры в сталинских домах пользуются стабильным спросом, поэтому их стоимость остается неизменной. Что касается квартир в хрущевках и брежневках, то цены на них зависят от района: в Красносельском и Кировском районах стоимость упала в среднем на 10% по сравнению с 2014 годом и составляет около 2,8 млн рублей. Стоимость квартир в домах хрущевской и брежневской постройки на севере Петербурга не изменилась по сравнению с 2014 годом: однокомнатная квартира в Выборгском и Калининском районах стоит в среднем 3,3 млн рублей, в Приморском районе — 3,3–3,5 млн рублей».

ЭЛИТА МЕНЯЕТСЯ Анна Любимова, заместитель руководителя департамента проектных продаж Engel & Volkers в Санкт-Петербурге, отмечает, что и на вторичном рынке элитного жилья происходят похожие изменения. Например, премиального местоположения и видовых характеристик уже недостаточно для сохранения ликвидности для квартир в домах старого фонда, в которых отсутствуют единая социальная среда, организованные парковки, хорошее состояние парадных, обновленная инженерия и лифты, служба консьержей и другие атрибуты комфортабельного жилья. «Например, подобные предложения на знаменитой Миллионной улице еще недавно были очень востребованы, а на сегодняшний день существенно теряют в цене. Некоторые квартиры спасают лишь уникальные виды из окон. Интерес покупателей смещается в сторону относительно новых домов (не ранее 2000 года постройки) в центре города и ближайших к центру районах», — говорит госпожа Любимова. Она отмечает, что наиболее востребованными сегодня на премиальном

рынке являются небольшие по площади (до 120 кв. м, до двух спален) предложения в самом центре города, вблизи основных улиц и памятников, а также семейные квартиры (от 150 кв. м, две-три спальни) вблизи крупных зеленых зон (Таврический сад, парки Крестовского, Елагина, Каменного островов).

ПРОДОЛЖЕНИЕ СЛЕДУЕТ В 2016 году на рынке вторичного жилья ожидается дальнейшее развитие трендов, зафиксированных в прошлом году. «Основные предпочтения покупателей вряд ли претерпят изменения: для покупателей будет интересно как дешевое жилье, так и наиболее качественное и ликвидное предложение в сегменте „новая вторичка“, — считает господин Дроздов. — Например, в 2015 году мы отмечали, что выросло количество сделок во Всеволожском и Пушкинском районах, что свидетельствует о выходе новой недвижимости на вторичный рынок. Лидерами по спросу среди городских районов были Невский и Московский».

Эксперты также напоминают, что на рынке существует определенная конкуренция со стороны первичного рынка. В результате специалисты отметили снижение спроса на такой тип жилья на вторичном рынке, как комнаты в коммунальных квартирах: количество сделок в последнее время сокращается, особенно по комнатам в домах «старого фонда». Основная тенденция последних лет заключалась в медленном понижении стоимости такого типа жилья, но спрос на него всегда оставался стабильным. Ситуация изменилась: в 2015 году доля комнат в структуре спроса составила 21%, тогда как в 2014 году была на отметке в 23%, а в 2013 году — 25%. Также если рассматривать структуру спроса по типам домов, то доля покупок в «старом фонде» начиная с 2014 года снизилась на 3%.

Специалисты отдела вторичной недвижимости группы компаний Normann говорят: «Только два нюанса возвращают потенциального покупателя к идее приобретения комнаты в коммунальной квартире — более быстрое заселение и больший выбор по районам».

«Причиной тому является тот факт, что на сегодняшний день квартиру-студию в новостройке можно приобрести за 1,4–1,5 млн рублей — эта сумма равняется средней стоимости комнаты. В связи с чем интерес покупателей к комнатам снижается. Вполне ожидаемо, что часть клиентов предпочтут студию комнате. Ведь комнаты — это в основном старый фонд, который, в свою очередь, уже не отвечает всем потребительским критериям: современному покупателю необходим просторный двор и наличие парковки, скоростной лифт и функциональный доступ в подъезд», — рассуждает господин Дроздов.

Госпожа Беляева говорит, что сроки экспозиций комнат за последнее время существенно увеличились, а цены не сильно ликвидных вариантов снизились до 20%

ПОРТРЕТ ПОКУПАТЕЛЯ Также специалисты агентства «Петербургская недвижимость» проанализировали состав покупателей недвижимости на вторичном рынке Петербурга. Наибольшая доля — 76% — от общего числа покупателей квартир и комнат вторичного рынка пришла на жителей города и Ленинградской области. В основном это люди, которые улучшают свои жилищные условия за счет продажи имеющейся недвижимости и приобретения более качественной.

Если говорить о покупателях из регионов, то их доля составила 22%. В большинстве случаев это те, кому необходимо приобрести квартиру в кратчайшие сроки в районе с готовой инфраструктурой. Наименее была востребована недвижимость в Северной столице среди иностранных граждан, доля таких сделок — 2%.

ДОЛЯ ИПОТЕКИ Госпожа Соболева отмечает, что доля сделок с ипотекой значительно сократилась в период с марта по сентябрь 2014 года в силу введения программы льготной ипотеки на первичном рынке. Фактически сделки по покупке квартир на «вторичке» с привлечением ипотеки, можно было пересчитать по пальцам. С октября 2014 года ситуация нормализовалась: сегодня покупатели приобретают квартиры на «вторичке» в ипотеку по чуть более высоким ставкам, чем на первичном рынке. Например, в Петербурге можно взять ипотеку под 12,8% годовых на вторичном рынке.

Стоимость квартир в связи со снижением сделок с ипотекой не претерпела глобальных изменений: скидки предлагали собственники, которые остро нуждались в средствах.

По данным «Петербургской недвижимости», доля сделок с использованием ипотеки на вторичном рынке в 2015 году в среднем составила 35%. По сравнению с 2014 годом этот показатель снизился на 5%. В текущем году эксперты ожидают роста доли ипотечных сделок в этом сегменте рынка.

«Что касается прогнозов по поводу ипотеки на вторичную недвижимость, то общий объем сделок останется на уровне второго полугодия 2015 года. В течение всего прошлого года показатель сделок на вторичном рынке снизился не очень сильно, примерно на 6%, и составил 27% от общего объема. Увеличится количество ипотечных сделок или нет, будет зависеть от условий ипотечных программ, предлагаемых банками», — рассуждает госпожа Беляева. ■

ДОМ «ЧЕТЫРЕ ГОРИЗОНТА» В ЦЕНТРЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



БЛЕСТЯЩИЙ ВИД С ЛЮБОГО БЕРЕГА НЕВЫ



КВАРТИРЫ ОТ 120 000* РУБ./М²
СДАЧА ДОМА В 2016 ГОДУ



ДАРИМ 100 000 РУБ.
ГОСТЯМ ГОРОДА**

+7 (812) 320-76-76

Входит
в Холдинг RBI

Реклама. ООО «Денген». Проектная декларация и подробности на сайте www.rbi.ru.
*Указана минимальная стоимость **Скидка 100 000 руб. предоставляется при наличии прописки
за пределами Санкт-Петербурга и ЛО. Адрес проекта: Пискаревский пр., 3 лит. В.

rbi.ru

РЫНОК В ПЛАВНОМ ПАДЕНИИ

ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В ПЕТЕРБУРГЕ ПАДАЮТ. ТАК, ПО ДАННЫМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА ЭТОГО ГОДА, БЫЛО ВВЕДЕНО НА 100 ТЫС. КВ. М МЕНЬШЕ, ЧЕМ В АНАЛОГИЧНОМ КВАРТАЛЕ ПРОШЛОГО ГОДА.

ЯНА КУЗЬМИНА

Всего же, по оценкам экспертов, по итогам года будет введено 2,7 млн кв. м, результат прошлого года — 3 млн «квадратов». Эксперты говорят, что это естественный процесс — вслед за снижением спроса начинает снижаться и предложение.

В лидерах по вводу жилья — Приморский район, с начала года там введено всего 33 дома на 4747 квартир, общей площадью 266,668 тыс. кв. м. За ним следуют Красносельский район, где ввод жилья составил 152,772 тыс. кв. м, и Выборгский район — 114,675 тыс. кв. м. В Пушкинском районе введено 79,324 тыс., в Московском — 67,453 тыс., в Василеостровском — 54,485 тыс., в Невском — 50,574 тыс., в Петроградском — 56,233 тыс., в Красногвардейском — 24,435 тыс. кв. м. Ленобласти, по предварительным данным, в январе — марте 2016 года построено около 920 тыс. кв. м, сообщил представитель администрации. В отличие от Петербурга, в области объемы строительства растут: в первом квартале 2015 года там было сдано 764 тыс. кв. м.

ПРОДАНО НА МИЛЛИОН По предварительным подсчетам консалтингового центра «Петербургская недвижимость», за январь — март 2016 года в Петербурге и пригородной зоне Ленинградской области на первичном рынке было продано около 1 млн кв. м жилья. Сейчас более 30% жилья в новых проектах приходится на Ленобласть, оценивает руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева.

«Спрос на новое жилье в целом стабилен. В начале года были опасения относительно завершения в марте программы субсидирования ипотечных кредитов. Покупатели старались решить жилищный вопрос до роста процентных ставок, что

позволило поддержать спрос на строящееся жилье. Однако и после объявления о продолжении действия льготной ипотеки активность остается на высоком уровне», — говорит руководитель службы по работе с госорганами «СПб Реновация» Дмитрий Михалев.

С ним согласен исполнительный директор ЗАО «Ойкумена» Роман Мирошников: «Рынок был немного нервный из-за неуверенности, будет ли продолжена господдержка ипотечного кредитования, но в целом продажи шли на обычном уровне. Пока снижение объема ввода жилья в Петербурге в пределах небольшой коррекции, но девелоперы стали гораздо аккуратнее выводить на рынок новые проекты».

Больше всего старт новых проектов замедлился в эконом- и комфорт-классе. Показательна зона «закадьа», где вывод сократился на 50% по сравнению с четвертым кварталом 2016 года, что логично после столь значительного объема новых квадратных метров. «Те, у кого есть минимальные деньги на квартиру, без особых колебаний идут в проекты, расположенные за КАДом. Продукт „закадьа“ уже вполне сформирован. Это небольшая жилплощадь, расположенная в высотном доме, где большинство квартир сдается в аренду. Если дом находится у метро, добираться удобно. Если чуть в отдалении, могут быть вопросы с транспортной доступностью», — говорит директор управления стратегического маркетинга холдинга RBI Вера Сережина.

Впрочем, эксперты полагают, что первый квартал не показательный, в это время, как правило, сдаются объекты, которые не успели доделать в конце прошлого года. Но скорее всего, эта тенденция сохранится в течение года. Даже по



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

СПРОС НА НОВОЕ ЖИЛЬЕ В ЦЕЛОМ СТАБИЛЕН, ХОТЯ ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ СТАНОВЯТСЯ МЕНЬШЕ

прогнозу специалистов комитета по строительству в этом году будет введено жилья меньше, чем в прошлом: 2,7 млн против 3 млн кв. м.

ДОЛГОСТРОЙ В ПОМОЩЬ Впрочем, формально выполнить план по вводу властям поможет активная достройка «проблемных» объектов. До конца года, как обещают городские власти, будут завершены работы на 16 проблемных объектах (49 домов) общей площадью 693 тыс. кв. м. Таким образом, Смольный обещает практически полностью решить проблемы более 11 тыс. обманутых дольщиков. По словам главы «Центра содействия строительству» Вячеслава Якина, до конца года планируется завершить строительство корпусов ЖК «Каменка» компании СУ-155, ЖК «Ленинский Парк», который начинала возводить ГК «Город», и «Охта-модерн» компании «Питер-констракшн». Будет закончено строительство первой очереди «Лондон Парка» компании Л1.

Как говорят эксперты, это хорошая новость не только для дольщиков, которые уже давно ожидают достройку домов, но и для тех, кто хочет заработать на рынке недвижимости. «Если брать в целом рынок строящегося жилья, то его инвестиционная привлекательность близка к нулю. Однако в долгостроях квартиры стоят на 10–20% дешевле, чем в других проектах этой локации. Еще один плюс — чаще всего это дома расположены не на выселках, а в хороших локациях», — говорит Павел Бережной, исполнительный директор ГК «С.Э.Р.».

Например, объекты Л1, как указывают эксперты рынка, расположены в тех локациях, в которых строительство более не ведется из-за отсутствия пятен. К примеру, в Выборгском районе, где достраивается «Лондон Парк», в ближайшем

окружении нет и не будет новыхстроек — свободных участков не осталось. При этом жилье на вторичном рынке стоит более 150 тыс. рублей за кв. м. У Л1 же пока квартиры продаются по 100 тыс. рублей за «квадрат». Кроме того, рассказала директор по развитию Л1 Надежда Калашникова, «Лондон Парк» строится в районе с развитой социальной и бытовой инфраструктурой, имеет хорошую транспортную доступность, там много больших и качественных зеленых зон. «Все это невозможно получить ни в одном проекте КОТ, которые сопоставимы по цене с нашим проектом», — уверена госпожа Калашникова.

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ Основная часть сделок на рынке первичного жилья проходит с ипотекой либо при стопроцентной оплате, для таких покупателей застройщики готовы на скидки, говорит эксперт АН «Метры» Алексей Муравьев. В результате стоимость квартир на первичном рынке Петербурга и области в первом квартале при стопроцентной оплате на низкой стадии готовности снижалась. Особенно это затронуло квартиры маленькой площади, отмечает эксперт. С ним согласен Игорь Креславский, председатель правления ГК «Росстройинвест»: в феврале 2016 года доля ипотечных сделок составила 56%, в марте — 36%. «Мартовский спад по ипотеке связан с тем, что не было ясности в том, будет ли продлена программа господдержки и какой будет ставка. Многие покупатели, кто успел, оформили сделку в феврале, а остальные ждали. Думаю, ситуация выровняется в апреле. Изменение ставки по госпрограмме с 11,5 до 12% не оказало существенного влияния на количество сделок», — говорит господин Креславский. ■

АПАРТ-ОТЕЛИ ПОДЕЛЯТ КЛАССИФИКАЦИЕЙ

К ЧЕМПИОНАТУ МИРА ПО ФУТБОЛУ ОТЕЛИ ГОРОДА ДОЛЖНЫ ПРОЙТИ ОБЯЗАТЕЛЬНУЮ КЛАССИФИКАЦИЮ — БЕЗ ЭТОЙ ПРОЦЕДУРЫ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ СВОЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОНИ НЕ СМОГУТ.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Сейчас в городе, помимо гостиниц, строится большое количество апарт-отелей. Какие-то из них, по сути, являются обычными жилыми домами, но есть и такие, которые предназначены для сдачи жилья в аренду. Подпадут ли они под обязатель-

ную классификацию? По Федеральному закону от 7 июня 2013 года № 108-ФЗ «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конференций FIFA 2017 года и внесении изменений в отдель-

ные законодательные акты Российской Федерации» те отели, чьи объекты не пройдут классификацию, не смогут осуществлять свою деятельность. С отелями более или менее все понятно. Но вот подпадают ли под действие этого закона

апарт-отели, в среде экспертов единого мнения нет.

Апарт-отели — молодой сегмент недвижимости, для которого еще не в полной мере сформирована понятийная база. Под апарт-отелями могут пониматься

различные форматы: некоторые объекты тяготеют к гостиничной недвижимости, некоторые — к жилью. Иными словами, отель может быть по факту как гостиницей, так и жилым комплексом. Поэтому, говорят эксперты, сначала стоило бы говорить о том, чтобы классифицировать сами апарт-отели. Однако маловероятно, что это произойдет в ближайшее время. Соответственно, если апарт-отель не является гостиницей, то и классификация к чемпионату мира для него не является обязательной процедурой.

Коммерческий директор Glorax Development Руслан Сырцов говорит: «Рынок недвижимости апартментного типа в России находится на стадии формирования, поэтому жестких критериев для апарт-отелей пока еще нет. Так как апартмент-комплексы не считаются отелями в классическом понимании, то у собственников нет обязательств по прохождению сертификации объекта в качестве гостиничного».

Господин Сырцов указывает, что 10–15% от общего количества апартментов сегодня приобретается для собственного проживания. Цена на квартиры, по его словам, на 20–25% выше, чем на апартменты. С инвестиционной точки зрения приобретается более 60% апартментов. В этой категории они также выглядят довольно привлекательно. «В зависимости от района стоимость аренды на апартменты может быть на 30–50% выше, чем на обычные квартиры. Конечно, при условии предоставления качественного уровня сервиса в апартментах стоимость аренды будет выше за счет услуг консьерж-службы, обслуживания, уборки. При колоссальной востребованности жилья вполне закономерно, что в среднесрочной перспективе тренд по строительству апарт-отелей будет сохраняться», — сообщил Руслан Сырцов.

Финансовый аналитик ГК «Финам» Тимур Нигматуллин считает, что жилье под видом апарт-отелей закон «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года и Кубка конфедераций FIFA 2017 года...», скорее всего, не затронет. «Дело в том, что жилье в апарт-отелях, как правило, приобретается в собственность, а

не сдается в наем. Таким образом, вряд ли его придется классифицировать», — говорит он.

Валентин Безумов, юрист консалт Navis Development Group, также уверен, что этот сегмент не будет подпадать под действие закона, если объекты не будут иметь статуса гостиницы.

Основная причина популярности у девелоперов апартментов как формата — это дефицит земель под жилую застройку в городе. При этом комплексы апартментов относятся к коммерческим объектам, и их можно возводить на землях общественно-делового и иного назначения, где обычные многоквартирные жилые дома построить нельзя. К размещению апартментов предъявляется меньше требований и ограничений, чем к жилым многоквартирным домам. Это касается и ограничений, связанных с экологией (санитарно-защитные зоны от производственных предприятий), и инсоляционных требований, и нормативов по озеленению, количеству парковочных мест и многих других.

Таким образом, большинство апарт-отелей на рынке Петербурга — вынужденный формат. По сути, это жилье под видом апартментов. Строительство и последующее использование всего комплекса апартментов для сдачи помещений в долгосрочную аренду застройщиком без продажи помещений различным физическим лицам фактически не практикуется. Апартменты преимущественно приобретаются для постоянного проживания.

«При этом, если девелопер (или управляющая компания) решит использовать апарт-отель по своему прямому назначению, то есть как «отель квартирного типа» для сдачи в долгосрочную аренду номеров, в том числе «спортивным туристам», то он, несомненно, попадет под действие ст. 36 108-ФЗ, и ему необходимо будет иметь свидетельство о присвоении апартментам соответствующей категории, предусмотренной «системой классификации» гостиниц и иных средств размещения», — полагает Рустэм Ямалетдинов, эксперт Rusland SP.

Илья Андреев, вице-президент NAI Becar, отмечает, что в Петербурге формат апарт-отелей представлен двумя объектами: «Вертикаль» и YE'S. Апарт-отели являются как по документам, так и формально, гостиницами с соответствующим набором сервисов. Такие объекты обязаны пройти классификацию. «На данный момент наша управляющая компания занимается вопросом прохождения классификации апарт-отеля сети „Вертикаль“. Что касается апартментов, то решение о прохождении классификации может быть принято в частном порядке», — сообщил господин Андреев.

«Апарт-отель YE'S в Петербурге намерен предлагать размещение гостям и болельщикам предстоящего чемпионата мира по футболу. Если для этого будет необходимо пройти обязательную классификацию, думаю, что мы с легкостью пройдем эту процедуру, так как по инфраструктуре и оснащению объект соответствует по факту отелям категории „три-четыре звезды“, — говорит управляющий апарт-отелем YE'S Карина Шальнова. ■



ЖИЛОЕ ПРОСТРАНСТВО В АПАРТ-ОТЕЛЕ «ВЕРТИКАЛЬ»

ИНВЕСТОРЫ ОЖИВИЛИСЬ по оценкам компании JLL, в первом квартале 2016 года объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости составил \$982 млн, продемонстрировав двукратный рост по сравнению с показателем аналогичного периода прошлого года (\$499 млн). ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

С учетом объема сделок, находящихся в процессе переговоров и due diligence, объем инвестиционных транзакций на российском рынке недвижимости в 2016 году может достичь \$4 млрд, увеличившись на 74% по сравнению с предыдущим годом. В то же время в силу волатильности цены на нефть, которая остается основным драйвером российской экономики, существует риск снижения этого прогноза.

Владимир Пантюшин, начальник отдела исследований компании JLL, комментирует: «Девальвация рубля повысила относительную привлекательность рос-

сийских активов, однако высокая неопределенность динамики обменного курса и перспектив различных сегментов рынка недвижимости по-прежнему сдерживает активность инвесторов. Тем примечательнее рост объема сделок в первом квартале, который сигнализирует, что дно рынка, вероятно, пройдено».

Инвесторы продолжают фокусироваться на рынке Москвы: доля столичных объектов в общем объеме сделок первого квартала составила 93%, что сопоставимо с 98% годом ранее. В Петербурге в январе — марте 2016 года прошли сделки совокупным объемом немногим более \$60 млн,

в результате доля города в российском показателе достигла 6% против нулевого результата за аналогичный период 2015 года.

«Доля иностранных инвесторов составила 12% в общем объеме сделок за первый квартал 2016 года, — комментирует Сайдам Салахеддин, региональный директор и руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций компании JLL. — В частности, среди основных сделок с участием иностранного капитала в первом квартале стоит отметить приобретение двух логистических комплексов „PNK-Чехов-3“ и „PNK-Северное Шереметьево“

консорциумом инвесторов, включающим РФПИ и Mubadala. Данная транзакция представляет собой первые инвестиции ближневосточного фонда Mubadala в рынок недвижимости России, что является еще одним свидетельством привлекательности российских активов для иностранных инвесторов».

Ставки капитализации остались неизменными по сравнению с предыдущим кварталом. В первом квартале 2016 года максимальные ставки капитализации в Москве составили 10,5 и 10,75% для офисных и торговых центров соответственно и 12% для складских комплексов. ■



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

ВИД С ГРАНИТНОЙ ТЕРРАСЫ ПАРКА

От «теплой одежды» освободят более 40 скульптур. Первыми раскрыли статуи перед фасадом Екатерининского дворца со стороны плаца, на Гранитной террасе (террасе Руски) и на аллее, ведущей к

павильону «Эрмитаж» в Екатерининском парке. Раскроют фонтан в Собственном садике.

В коллекции парковой скульптуры музея — мраморные, бронзовые, галь-

ЕКАТЕРИНИНСКИЙ ПАРК ЖДЕТ ТЕПЛА

МУЗЕЙ-ЗАПОВЕДНИК «ЦАРСКОЕ СЕЛО» ГОТОВИТСЯ К ЛЕТНЕМУ СЕЗОНУ: ЗДЕСЬ НАЧАЛИ СНИМАТЬ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДЕРЕВЯННЫЕ ФУТЛЯРЫ С ПАРКОВОЙ СКУЛЬПТУРЫ.

ванопластические и чугунные статуи, бюсты, мраморные и гранитные пьедесталы и вазы, три античные мозаики I–III веков н.э. Гордость коллекции — венецианская декоративная скульптура первой четверти XVIII века. В основном это изображения мифологических персонажей и аллегорий — произведения Антонио Тарсия, Пьетро Баратты, Джованни Бонаццы, Бортоло Модоло, Джованни Дзордзони, Джузеппе Дземиниани и других мастеров.

Когда установится теплая и сухая погода, скульптурные композиции будут чи-

стить и «умывать» по особой технологии. 1 мая для посетителей в Екатерининском парке откроются Камеронова галерея, Скрипучая беседка, Башня-руина, Фрейлинский садик.

«Скульптура в Екатерининском парке — один из брендов музея. Например, «Девушка с кувшином» — символ, поэтический образ Царского Села. Мы раскрываем скульптуру, и все вокруг сразу преобразуется — это верный признак того, что наступила весна», — говорит хранитель скульптуры ГМЗ «Царское Село» Наталья Лансере. ■

«НЕПТУН» ВЕРНУЛСЯ В ВЕРХНИЙ САД

ОДИН ИЗ СТАРЕЙШИХ ФОНТАНОВ ПЕТЕРГОФА С НОВА НА СВОЕМ МЕСТЕ — В АПРЕЛЕ СОСТОЯЛСЯ ФИНАЛЬНЫЙ ЭТАП МОНТАЖА СКУЛЬПТУРНОЙ ГРУППЫ «НЕПТУН». ЭТО ПЕРВАЯ МАСШТАБНАЯ ЕГО РЕСТАВРАЦИЯ С МОМЕНТА УСТАНОВКИ В 1799 ГОДУ.

ПО МАТЕРИАЛАМ WWW.PETERHOFMUSEUM.RU

Работы начались в конце января 2015 года. Они заключались в реставрации металлической скульптуры фонтана, гранитных пьедесталов, а также в реконструкции и реставрации пруда, в котором находится «Нептун». В мастерских фирмы «ПИН» работали над скульптурой и пьедесталами; два пьедестала под статуи «Нептун» и «Аполлон Бельведерский» сотрудники реставрационной мастерской «Наследие» восстанавливали на месте.

Прежде всего очистили поверхности от всех видов загрязнений, окислов и солевых отложений, устранили разрывы, надломы, трещины металла и деформации. По историко-архивным и изобразительным материалам ГМЗ «Петергоф» воссоздавали в авторском материале утраченные фрагменты: фигуры двуглавых российских орлов на поле двух центральных щитов с гербами, мелкие детали на скульптурах «Нимфа с веслом», «Всадник на гиппокампе», «Мальчик на дельфине», «Мальчик на драконе». По словам Антона Папировского, одного из реставраторов, было восстановлено более пятидесяти деталей, в том числе щиты Нюрнберга, украшения нимф, плавники дельфинов и крылья драконов. Реставраторы также провели ревизию крепежных деталей, заменили их на новые, восстановили патину в местах утрат и на реставрированных участках в тон авторской патинировки.

Пруд общей площадью 2656 кв. м, в котором находится фонтан, также подлежал реставрации: был восстановлен глиняный экран на дне пруда, реконструированы стены чаши и подводный подземный коллектор, отреставрированы транзитные чу-



ЕВГЕНИЙ ПЛАВЕНКО

ПОСЛЕДНИЕ ШТРИХИ БЛАГОУСТРОЙСТВА

гунные трубопроводы и фундаменты скульптурных групп.

По словам генерального директора ГМЗ «Петергоф» Елены Кальницкой, завершение этой непростой реставрации — большой праздник для музея-заповедника, поскольку фонтан «Нептун» имеет не только сложную военную историю, но и свою особую, смысловую и психологическую, ценность для Петергофа — морской резиденции.

Создание этого памятника связано с Вестфальским миром 1648 года, поэтому в источниках нередко встречается название «Фонтан мира» — Monumentum pacis. Ком-

позиция включает свыше тридцати фигур и декоративных деталей: владыка морей и всех вод с короной на голове и трезубцем в руках; всадники, несущиеся на морских лошадях — гиппокампах; мальчики верхом на дельфинах и морских драконах; младенцы, трубящие в рожки-раковины; речные нимфы, маскароны, гирлянды, связки раковин и кораллов.

В отличие от остальных памятников XVIII века, которыми богат Петергоф, «Нептун» создали в 1660-х годах нюрнбергские мастера — скульпторы Кристоф Риттер и Георг Швейгер, при участии Иеремии Эйс-

лера, литейщик Вольф Иеронимус Герольд и медальер Иоганн Вольраб. Фигуры фонтана компоновались из отлитых отдельно деталей, которые в процессе сборки подгоняли друг к другу и свинчивали болтами. Поскольку для Нюрнберга фонтан оказался «греховно дорогим памятником», его приобрел император Павел I и распорядился установить в Верхнем саду Петергофа, что и было сделано в 1799 году. До этого времени здесь стояла скульптурная композиция «Нептунова телега», отлитая из свинца и вызолоченная, выполненная по модели Бартоломео Карло Растрелли. Автором проекта размещения в «Нептуновом бассейне» новой группы был штатный архитектор Петергофского дворцового правления Франц Броуэр.

В конце XIX века немецкая сторона обратилась с инициативой снять копии с фигур фонтана и установить фонтан в Нюрнберге. Сегодня копию фонтана можно увидеть в Городском парке.

Во время Великой Отечественной войны фонтанная группа была демонтирована из Петергофа и вывезена в Германию, где пробыла до конца войны в бункере под Нюрнбергским замком. В 1947 году памятник, разобранный на составные части, в 12 ящиках вернулся в СССР. Он был смонтирован на прежнем месте и открыт в 1956 году. Спустя 40 лет было достигнуто соглашение о воссоздании утраченных фрагментов фонтана, восстановление которых взяла на себя немецкая фирма «Кнауф» — крупнейший производитель гипса в Европе. В сентябре 1997 года в Петергофе состоялись торжества по случаю окончания работ. ■

СОВРЕМЕННЫЕ КИРПИЧНЫЕ ДОМА



OSTROV

РЕМЕСЛЕННАЯ УЛИЦА, ДОМ 2, ЛИТЕРА А  СПОРТИВНАЯ
Срок сдачи: III-IV кв. 2017 года



ПЕТЕРГОФ, УЛ. БЕЛОВОЙ  ПРОСПЕКТ ВЕТЕРАНОВ
Первые дома построены



ПОС. ТОКСОВО, ВСЕВОЛОЖСКИЙ РАЙОН  ДЕВЯТКИНО
Коттеджи премиум-класса



КАПИТАЛ

КУДРОВО, ЛЕНИНГРАДСКАЯ УЛ., Д. 7,
КОРП. 1  УЛИЦА ДЫБЕНКО

2, 3, 4, 15 лоты — сданы, 6 лот — IV кв. 2016 года



NEWПИТЕР

ПОС. НОВОСЕЛЬЕ, ПИТЕРСКИЙ ПР.
 ПРОСПЕКТ ВЕТЕРАНОВ

I, II лоты — сданы, III лот — высокая степень готовности



ЛИСТВЕННЫЙ

ЛИСТВЕННАЯ УЛИЦА, Д. 18,
КОРП. 1, ЛИТ. А  ОЗЕРКИ

1-ая очередь — сдана, 2-ая очередь — IV кв. 2016 года

И П О Т Е К А ¹
11,75%
ГОСПОДДЕРЖКА

ЖК OSTROV

ЗАПЛАТИ ²
40%
И ЗАСЕЛЯЙСЯ

КП «САД ВРЕМЕНИ», КП «ОЗЕРНЫЙ КРАЙ»

КОТТЕДЖИ ³
В ПЕТЕРГОФЕ
РАССРОЧКА
до **3-х лет**

КП «САД ВРЕМЕНИ»

КОТТЕДЖИ
ПРЕМИУМ-КЛАССА
от **335 до 455 м²**
В ТОКСОВО

КП «ОЗЕРНЫЙ КРАЙ»

КВАРТИРЫ ⁴
2.4 ^{млн} ^{руб} ^{от}

ЖК NEWПИТЕР

ОПЛАТИ ⁵
50%
ПОЛУЧИ
СКИДКУ
И РАССРОЧКУ **10%**

ЖК «КАПИТАЛ», ЖК «ЛИСТВЕННЫЙ»

ПАРКИНГ ⁶
300 | 400
ТЫС. РУБ | ТЫС. РУБ

ЖК «КАПИТАЛ» | ЖК «ЛИСТВЕННЫЙ»



НЕДВИЖИМОСТЬ

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОФИС КОМПАНИИ:
КОНДРАТЬЕВСКИЙ ПР., Д. 62, КОРП. 4
ВРЕМЯ РАБОТЫ: ПН-ПТ С 9 ДО 20, СБ-ВС С 10 ДО 18

331-2000
www.stroytrest.spb.ru

РЕКЛАМА. С проектными декларациями можно ознакомиться в офисе компании: Кондратьевский пр., д. 62, корп. 4. Застройщики: ЖК OSTROV и ЖК «Капитал» - ЗАО «Строительный трест», ЖК NEWПИТЕР - ООО «СТ-Новоселье», ЖК «Лиственный» и КП «Сад времени» - ООО «Управляющая компания «Доходъ» «Д.У» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Доходъ», КП «Озерный край» - ООО «Озерный край». 1. Ипотечный кредит предоставляется ПАО «БАНК ВТБ24» (Генеральная лицензия № 1623) по ставке 11,75% при условии обязательного комплексного ипотечного страхования, для приобретения объекта недвижимости у юридического лица по ДДУ (договору уступки прав требования по ДДУ) по 214-ФЗ. Минимальный первоначальный взнос от 20%. Максимальный срок кредитования до 30 лет. Сумма кредита — до 8 млн. рублей в СПб, ЛО. Срок действия до 31.12.2016. 2. Остаток в рассрочку. Акция действует при условии рассрочки, рассрочка предоставляется застройщиком до конца строительства, подробности по телефону: (812)331-2000. 3. Рассрочка предоставляется застройщиком до конца строительства, подробности по телефону: (812)331-2000. 4. Указана цена при условии единовременной оплаты 100%. Адрес объекта: ЛО, Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, уч. № 3. Кадастровый № 47:14:0504001:41. 5. Рассрочка предоставляется застройщиком до конца строительства 4 кв. 2016 года. Действует при покупке квартиры в ЖК «Капитал» и ЖК «Лиственный». 6. Цена действительна при покупке 3-х комнатной квартиры: при первоначальном взносе не менее 50%, ипотеке или рассрочке до 25.09.2016.

LE MAJESTIC: В ОЖИДАНИИ КАННСКОГО ФЕСТИВАЛЯ

ГЛАВНОЕ СОБЫТИЕ ДЛЯ HOTEL BARRIÈRE LE MAJESTIC CANNES НА НАБЕРЕЖНОЙ КРУАЗЕТ — ЗНАМЕНИТЫЙ КИНОФЕСТИВАЛЬ. 12 ДНЕЙ ЭТОГО ГРАНДИОЗНОГО ПРАЗДНИКА ПРИНОСЯТ ОТЕЛЮ ДО 15% ГОДОВОГО ДОХОДА. В ЭТОМ ГОДУ, В 69-Й РАЗ, КАННСКИЙ КИНОФЕСТИВАЛЬ ПРОЙДЕТ С 11 ПО 22 МАЯ. ЕЛЕНА ФЕДОТОВА



ЗДАНИЕ В СТИЛЕ АР-ДЕКО ПОСТРОЕНО ПО ПРОЕКТУ ПАРИЖСКОГО АРХИТЕКТОРА ТЕО ПЕТИТА

Отель Le Majestic знаменит не меньше, чем сам фестиваль. Он находится в двух шагах от Дворца фестивалей и конгрессов — красная дорожка видна, как на ладони, из всех апартаментов, выходящих на Лазурное побережье. (Кстати, это единственный отель в Канне, где из 80% номеров открывается панорама Средиземного моря и Леринских островов.) Отель является партнером мероприятия, в это время здесь работает пресс-центр, приезжают почти 25 тыс. гостей и бронируется из года в год восемь тысяч ночей. Трудно перечислить всех звезд, которые здесь останавливались: Марион Котийяр, Брэдли Купер, Дженнифер Лоуренс, Джин Хэкмен, Николь Кидман, Жан Дюжарден, Томми Ли Джонс, Моника Беллуччи, Эдриен Броуди, Джейк Джилленхол, Джефф Голдблум, Хью Грант...Здесь все пропитано атмосферой кино, а интерьеры украшают две с половиной тысячи фотографий знаменитостей.



НА БАЛКОНЕ ВОСТОЧНОГО КРЫЛА ЗДАНИЯ — НЕЖДАННЫЕ ГОСТИ



ИЗ ПОЛУКРУГЛОГО ОКНА ГОСТИНОЙ СЬЮТА MELODIE ОТКРЫВАЕТСЯ ВДОХНОВЛЯЮЩИЙ ВИД



В ОТДЕЛКЕ ЛОББИ — МРАМОР, ХРУСТАЛЬ И ЦВЕТ ЗОЛОТА



В СТОЛОВОЙ ПЕНТХАУСА CHRISTIAN DIOR С ПОЛАМИ, ВЫПОЛНЕННЫМИ В КАМНЕ С ВКРАПЛЕНИЯМИ ПАРКЕТНОЙ ДОСКИ, И ПОЛУКРУГЛЫМ ПОТОЛКОМ, ПОВТОРЯЮЩИМ ПОТОЛКИ БУТИКА DIOR НА АВЕНЮ МОНТЕНЬ, РАСПОЛОЖИЛСЯ СТОЛ В СТИЛЕ ЛЮДОВИКА XVI



ИНТЕРЬЕР РЕСТОРАНА LE FOUQUET'S CANNES



ЖЕМЧУЖНО-СЕРЫЙ ЦВЕТ В АПАРТАМЕНТАХ CHRISTIAN DIOR ВЫБРАЛА ДИЗАЙНЕР НАТАЛИ РАЙАН, ОТВЕТСТВЕННАЯ ЗА ОБЛИК БУТИКОВ ФРАНЦУЗСКОГО ДОМА DIOR

Ежегодно число гостей отеля только растёт, и каждый год 12 фестивальных дней не похожи друг на друга. Однако гастрономические показатели остаются неизменно впечатляющими: 20 тыс. макарони, 250 кг шоколада, 350 кг фруктов, 50 кг икры, 800 кг лобстеров, 15 тыс. бутылок шампанского и 8,5 тыс. бутылок вина «улетают» за дни фестиваля. А ещё из отеля в последние годы публикуется более 3 тыс. сообщений в Twitter и около 4 тыс. фотографий в Instagram. В этом году планируется 700 мейкап-сессий в спа-центре Spa My Blend by Clarins для выходов на красную дорожку. 16 тыс. бутылочек геля для душа и тысяча литров пены для ванны будут доставлены в номера.

У Le Majestic богатая история. В 1920 году известный к тому времени во Франции отельер Генри Руль выкупил в Канне гостиницу Beau Rivage и небольшую прилегающую к ней виллу. Через четыре года он снес Beau Rivage и построил на этом месте настоящий дворец в стиле ар-деко по проекту парижского архитектора Тео Петита. 1 февраля 1926 года, после 18 месяцев работы, Генри Руль перерезал красную ленточку перед входом в Le Majestic. Роскошный отель располагал 250 просторными номерами с ванными комнатами, а также ещё сотней скромных номеров, предназначенных для прислуги гостей: горничных, секретарей, шоферов... Столько же комнат было отведено персоналу самого отеля. На отделку лестниц и полы ушло более 180 тонн мрамора — каррарского и привезенного из Пиренеев. Но Генри Руль недолго наслаждался своим новым детищем: через несколько месяцев после открытия ему пришлось продать внушительную долю собственности двум господам, которые полгода назад уже купили знаменитое Municipal Casino. И один из них, Франсуа Андрэ — очень значимая фигура в индустрии казино и отелей — скоро стал единственным полноправным владельцем Le Majestic. Он пригласил своего племянника Люсьена Барьера стать помощником в бизнесе. Многие годы спустя племянник даст свое имя цепочке отелей, основанных когда-то его дядей, — Barriere.

За 90 лет своего существования Le Majestic почти не изменил свой внешний вид. И все же в нем постоянно происходили перемены. Основательный косметический ремонт отель пережил в конце 1990-х. Жена Люсьена Барьера, Марта, предложила новый дизайн бара в древнеегипетском стиле. По просьбе Дианы Барьер-Дессанж, дочери Люсьена, ставшей

президентом группы Barriere после смерти отца в 1990 году, знаменитый парижский декоратор Жак Гарсиа разработал новый интерьер для номеров. В 1999 году отель не только обновил дизайн, но и вновь расширил свою площадь. Спустя более полувека после того, как Генри Руль купил в собственность виллу по соседству, ее снесли. И построили современный бассейн, выложенный мозаикой из муранского стекла, садовую террасу, выходящую прямо на набережную Круазет, и несколько бутиков, которые затем заняли мировые люксовые бренды. В сентябре 2009 года отель получил статус пятизвездочного от правительства Франции.

Второе крыло здания было открыто в 2010 году после масштабной реконструкции в течение четырех с половиной лет. На нее потребовалось €80 млн инвестиций. Большое внимание уделили внешнему освещению — оно было поручено Architecture Lumiere Citelum, одному из крупнейших мировых агентств в этой сфере, в чьем портфолио иллюминация башней Петронас в Куала-Лумпуре, Эйфелевой башни, башни «Бурдж-Халифа» в Дубае, базилики Нотр-Дам-де-ла-Гард в Марселе и Эрмитажа в Петербурге.

В отеле сегодня 257 номеров, в числе которых 92 сюта, два из них пентхаусы площадью 650 и 450 кв. м. Пентхаус Majestic с террасой и собственным бассейном на верхнем этаже может похвастаться к тому же потрясающими видами на Лазурное побережье — от Леринских островов до массива Эстерель. Этажом ниже находится сют Dior — декор был вдохновлен салонами великого кутюрье: жемчужно-серый цвет стен, паркет с рисунком «венгерский шеврон» и мягкие диваны с подушками малинового цвета.

В 2015 году Le Majestic открыл новый сют Melodie площадью 200 кв. м — над его интерьером работала дизайнер Натали Райан. Ее вдохновлял фильм «Мелодия из подвала» Анри Вернея 1963 года с Жаном Габеном и Аленом Делонем. Многие сцены картины были сняты в Le Majestic.

У отеля три ресторана: La Petite Maison de Nicole, Le Fouquet's Cannes и ресторан на пляже. Le Fouquet's Cannes был открыт в 2001 году, и его называют «младшим братом» известной парижской брассери на Елисейских полях. За кухню в ресторане отвечает знаменитый шеф-повар Пьер Ганьер, обладатель трех звезд Michelin.

В 2015 году Le Majestic стал лучшим отелем во Франции по версии International Hotel Awards. ■



В АТМОСФЕРЕ САМОГО ДОРОГОГО СЬЮТА — ПЕНТХАУСА MAJESTIC С СОБСТВЕННОЙ ТЕРРАСОЙ В 150 КВ. М — ВЕЧЕР ПРИ СВЕЧАХ СТАНОВИТСЯ ОСОБЕННО ТОМНЫМ. АВТОР ИНТЕРЬЕРА — АРХИТЕКТОР ПАСКАЛЬ ДЕСПРЕЗ

ФОТОГРАФИИ ЖАНА ГАБЕНА И АЛЕНА ДЕЛОНА НАПОМИНАЮТ О ТОМ, ЧТО ДИЗАЙН ИНТЕРЬЕРА ВОДХНОВЛЕН ФИЛЬМОМ «МЕЛОДИЯ ИЗ ПОДВАЛА» 1963 ГОДА — МНОГИЕ СЦЕНЫ КАРТИНЫ СНИМАЛИСЬ В ОТЕЛЕ



СПАЛЬНЯ В СЬЮТЕ CHRISTIAN DIOR



МАЛИНОВЫЙ ЗВОН ИЗ МЕХЕЛЕНА

ЕСТЬ ВО ФЛАМАНДСКОМ РЕГИОНЕ БЕЛЬГИИ СЛАВНЫЙ ГОРОД МЕХЕЛЕН. ИМЕННО ЕМУ ПЕТЕРБУРЖЦЫ ОБЯЗАНЫ МАЛИНОВЫМ ЗВОНОМ КАРИЛЬОНА ПЕТРОПАВЛОВСКОГО СОБОРА. ЕЛЕНА ФЕДОТОВА



СОБОР СВЯТОГО РУМОЛЬДА НАЧАЛИ СТРОИТЬ ОКОЛО 1217 ГОДА. ПРЕДПОЛАГАЛОСЬ, ЧТО БАШНЯ В 160 МЕТРОВ БУДЕТ САМОЙ ВЫСОКОЙ В МИРЕ ПО ТЕМ ВРЕМЕНАМ. НО ОНА ОСТАЛАСЬ НЕДОСТРОЕМ — ЕЕ ВЫСОТА 97 МЕТРОВ. ЗАТО НА ЕЕ ВЕРШИНЕ УСТАНОВЛЕН ГЛАВНЫЙ КАРИЛЬОН ГОРОДА

От Брюсселя до Мехелена ехать на машине минут 15. Но кажется, что расстояние пролегает во времени — в несезон тихий городок с узкими улочками, каналами, живописными садами и зданиями в стиле нарядной брабантской готики выглядит застывшим в загадочном прошлом. Волшебства добавляет колокольная музыка, которая льется, словно с небес. В Мехелене пять карильонов, и во время экзаменов выпускников самой старой и знаменитой в мире Королевской школы карильона музыка звучит целыми днями, будто ты живешь в музыкальной шкатулке. В начале XVIII века Петр I, очарованный этими звуками, заказал инструмент для Петербурга, и сегодня после перерыва в пару столетий карильон вновь звучит с колокольни нашего Петропавловского собора благодаря директору мехеленской школы Йо Хазену. Кстати, словосочетание «малиновый звон» к ягоде отношения не имеет. Зато считается, что так, якобы благодаря опять же Петру I, по-русски стали называть благозвучие колокольного звона, как в Михелене, — по-французски название произносится «Малин».

Главный карильон, вернее целых два с 98 колоколами в общей сложности, установлен на башне собора святого Румольда. Это сооружение амбициозное — башня претендовала на то, чтобы стать самой высокой в Европе, но в результате ее не достроили, хотя и сегодня ее высота впечатляет — 97 метров. Если решиться преодолеть больше 500 ступеней, а это очень непросто, то можно послушать карильон, звучащий прямо над головой, с видом на город с высоты птичьего полета.



СТАРИННЫЙ ЧАСОВОЙ МЕХАНИЗМ В БАШНЕ МОЖНО УВИДЕТЬ, ЕСЛИ ПРЕОДОЛЕТЬ БОЛЕЕ 300 СТУПЕНЕЙ



В КОРИДОРЕ КОРОЛЕВСКОЙ ШКОЛЫ КАРИЛЬОНА



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

СТАРИННЫЕ ГОРОДСКИЕ ЗДАНИЯ КАЖУТСЯ СКАЗОЧНО-ИГРУШЕЧНЫМИ

В городе вообще много сюрпризов. Он как сундук с древностями: открываешь — и все, на что падает глаз, вызывает удивление и восхищение. Среди неожиданного, например, статуя мальчика Бетховена на берегу канала, работа Рубенса «Чудесный улов рыбы» в соборе, что стоит на этом месте с XIV века, отель в десакрализованной готической церкви с номерами под сводчатыми потолками и с витражными окнами, игрушечные здания на Торговой площади — они сохранили очарование старины, но на самом деле были чуть ли не до основания разрушены во время

Второй мировой войны и восстановлены со всей тонкостью исторических деталей. Есть здесь и еще одно примечательное место — это Королевская мануфактура Де Вит. Здесь уже 125 лет занимаются реставрацией шпалер. Мануфактура является, если можно так сказать, главным реставратором тканых ковров для музеев всего мира и частных клиентов. В Де Вит разработаны уникальные методы очистки шпалер от всех видов загрязнений и наслоений без разрушительного воздействия на ткань и волокна. В эти мастерские посторонних никогда не пускают

— процесс такой тонкой работы требует тишины и чистоты. Мануфактура располагает интересным собранием редких шпалер, выполненных в разных стилях и относящихся к разным школам, — сюда можно прийти на экскурсию. Примечательно и само здание конца XV века, служившее в то время приютом одного из монастыря. Вечером многочисленные кафе и ресторанчики города заполнены до отказа даже не в туристическое время. Ведь Фландрия — гастрономическая Мекка Европы. Она оспаривает лавры Франции, и в Мехелене ей это вполне удастся. ■



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

МАЛЬЧИК ЛЮДВИГ ВАН БЕТХОВЕН РОДИЛСЯ В ДРУГОМ МЕСТЕ, НО В МЕХЕЛЕНЕ ЖИЛ ЕГО ПРАДЕД

Реклама



КЛУБНЫЕ РЕЗИДЕНЦИИ КРЕСТОВСКИЙ DE LUXE

ОТРАЖАЯ МЕЧТЫ

О КРАСОТЕ

Клубные резиденции «Крестовский de luxe» расположились в одном из самых живописных и привилегированных уголков Петербурга – на Крестовском острове. В этой части города с давних пор строили свои резиденции аристократы, развивались элитные виды спорта – яхтинг и теннис, решались судьбы страны. Здесь классические представления об элитном образе жизни нашли свое воплощение в современных технологиях и материалах.

606-00-00

• www.krestovskiy.spb.ru •



ГАЗПРОМБАНК
ИНВЕСТ

Проектная декларация размещена на сайте www.krestovskiy.spb.ru Застройщик ООО «Премиум девелопмент» ООО «Газпромбанк-Инвест», Крестовский де люкс

«ВОЙНА И МИР ТОЛСТОГО» В БДТ

11 И 12 МАЯ НА ОСНОВНОЙ СЦЕНЕ БДТ ИМЕНИ Г. А. ТОВСТОНОГОВА ПРОЙДЕТ СПЕКТАКЛЬ ВИКТОРА РЫЖАКОВА «ВОЙНА И МИР ТОЛСТОГО».

Авторы назвали свой спектакль «путеводителем по роману». Этот художественный прием в большей степени предполагает размышление над темами романа, погружение лишь в некоторые его эпизоды, дает возможность по-новому посмотреть на привычное, уйти от стереотипа школьного восприятия.

На сцене БДТ — своеобразная экскурсия по главам «Войны и мира», где в роли «экскурсовода» выступает Алиса Фрейнд-

лих. «„Война и мир“ — полнокровный эпический роман, вбирающий в себя все многообразие человеческого мира. Перечитывая его в течение жизни несколько раз, я открывал в нем все новые и новые, ранее нераспознанные измерения. Спектакль стал еще одной возможностью исследования толстовской истории, которая в свое время стала для всего человечества необъяснимо важной и притягательной», — говорит режиссер. ■



АЛИСА ФРЕЙНДЛИХ В РОЛИ «ЭКСКУРСОВОДА»

ФИНСКИЕ ФОРМЫ

МУЗЕЙ ДИЗАЙНА В ХЕЛЬСИНКИ СЧИТАЕТСЯ ОДИМ ИЗ ПЕРВЫХ ТАКИХ МУЗЕЕВ В МИРЕ. В ЭКСПОЗИЦИИ МНОЖЕСТВО ВЕЩЕЙ ИЗ ПОВСЕДНЕВНОГО БЫТА, СОЗДАННЫХ ДЛЯ ТОГО, ЧТОБЫ СДЕЛАТЬ ЖИЗНЬ НЕ ТОЛЬКО УДОБНОЙ, НО И ЭСТЕТИЧНОЙ. ВЕДЬ ФИНСКИЙ ДИЗАЙН ЗА ВСЮ ЕГО ИСТОРИЮ ИЗМЕНИЛ КАЧЕСТВО ЖИЗНИ МНОГИХ ЛЮДЕЙ ПО ВСЕМУ СВЕТУ. ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

Краснокирпичное здание с остроконечными башенками и цокольным этажом из серого камня построено в 1895 году по проекту архитектора Густава Нюстрема. Внутри, прямо за тяжелой входной дверью, в вестибюле с расписанными в духе финского национального романтизма потолочными карнизами висит каменная доска с краткой историей этого старинного дома. Построен в стиле неоренессанса, находился в ведении первой финской школы совместного обучения девочек и мальчиков аж до 1975 года. А основана эта школа была в 1883 году 33-летним пастором — тогда она вызвала самые ожесточенные споры общественности. Музей дизайна открылся здесь только в 1978 году, и школьное здание внутри претерпело некоторые изменения, сохранив исторический декор, пропорции помещений и исторический дух учебного заведения. Но финны не боятся экспериментов и сочетания, на первый взгляд, несочетаемых вещей. Например, за стойкой администратора и кассой на первом этаже красуется огромная деревянная стена с воткнутыми в нее рядами ножниц с ярко-оранжевыми ручками — такой символ креатива в старинных стенах. Кстати, музей находится в дизайнерском районе финской столицы, сравнительно недалеко от терминала для паромов из Петербурга. Сюда запросто можно приходить с детьми — в некоторых залах установлены планшеты с играми, поэтому дети не заскучают.

Коллекция музея начала собираться в 1873 году — на двадцать с лишним лет раньше, чем было построено его нынешнее здание. Первые экспонаты служили наглядным пособием для студентов шко-



В ОДНОМ ИЗ ЗАЛОВ ПОСТОЯННОЙ ЭКСПОЗИЦИИ

лы прикладного искусства. С тех пор собрание постоянно пополнялось, и сегодня фонд музея насчитывает свыше 75 тыс. предметов, 40 тыс. рисунков и 100 тыс. фотографий. Основная экспозиция под названием «Финская форма» находится на первом этаже. Здесь представлена масса любопытных вещей, иллюстрирующих развитие дизайна в Финляндии: мебель, посуда, одежда, транспортные средства, бытовая техника, утилитарные предметы, созданные для промышленного производства, и образцы декоративно-прикладного искусства.

Два верхних этажа занимают временные выставки музея. В течение года здесь открывается примерно 15 экспозиций, посвященных тенденциям и творчеству мировых дизайнеров. ■



ЗДАНИЕ МУЗЕЯ ДИЗАЙНА В ХЕЛЬСИНКИ КОГДА-ТО БЫЛО СРЕДНЕЙ ШКОЛОЙ

УСПЕТЬ ОТКРЫТЬ ТЕРРАСУ

ЛЕТНИЕ ТЕРРАСЫ ДЛЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ РЕСТОРАНОВ И КАФЕ МОГУТ СТАТЬ ХОРОШИМ СПОСОБОМ УВЕЛИЧИТЬ ПРИБЫЛЬ. НО ТЕХ, КТО В ЭТОМ ГОДУ ВПЕРВЫЕ ВЫХОДИТ «НА ВОЗДУХ», МОЖЕТ ОЖИДАТЬ СЮРПРИЗ. ПРОЦЕДУРА СОГЛАСОВАНИЯ ТАКОВА, ЧТО В ПЕРВЫЙ СЕЗОН УСПЕТЬ ПРАКТИЧЕСКИ НЕВОЗМОЖНО, ГОВОРЯТ СПЕЦИАЛИСТЫ.

ВАСИЛИЙ СТАРИКОВ

По экспертным оценкам, каждый год в Петербурге на прилегающих к ресторанам участках открывается от 500 до 1,5 тыс. летних кафе и террас. Формально сезон длится с мая по сентябрь. За это время при хорошей локации и высокой проходимости обустройство веранды может чуть ли не вдвое увеличить прибыль заведения. «Терраса для ресторана — это обязательная услуга, как в некоторых заведениях кальян или караоке, во вторую очередь это маркетинговый ход и только на третьем месте возможный доход и уж тем более прибыль», — отмечает директор по развитию Italy Group Андрей Перцев.

Если участок, на котором планируется размещение, находится в частной собственности, то процедура, по сути, сводится к заключению договора с владельцем земли и согласованию архитектурного задания в городском комитете по градостроительству и архитектуре. Если же территория во владении государства, а, по словам экспертов, в центральной части города это практически всегда так, то стоит приготовиться. К чему же?

Установить летние столики у своего кафе всегда было не так просто. Но в прошлом году процедура стала особенно сложной. Дошло до того, что предприниматели выходили с одиночными пикетами к Смольному с требованием прекратить снос летних кафе и упростить порядок согласования. Когда в разгар сезона выяснилось, что существенная часть террас и веранд работает без согласования, полторы сотни временных заведений отправилось под снос. В итоге рестораторам пообещали упростить процедуру согласования. Андрей Перцев утверждает, что процесс согласования и открытия летних кафе за последние годы стал проще. «Самое главное — процесс стал понятнее, появилась возможность его контролировать и отслеживать ход событий», — говорит он. В этом году немного удалось изменить ситуацию к лучшему.

По словам руководителя юридической службы Ассоциации предпринимателей малого и среднего бизнеса Петербурга Григория Соломинского, комитет имущественных отношений Петербурга (КИО), хоть и с опозданием, начал заключать договоры на объекты, ранее включенные в схему размещения нестационарных объектов торговли (НТО), а новые заявки на включение летних кафе в схему начали принимать не два месяца в году, а постоянно. «Но принципиальных улучшений ситуации не произошло. Все обещанные упрощения по приему заявок, их рассмотрению, упрощения требований к выносным столикам ничего в сухом остатке не дали. В этом году в схему НТО не было включено ни одного нового летнего кафе. И с таким результатом, как сейчас, протестные акции, несомненно, будут и в этом году», — констатирует он.



ТАКАЯ ТЕРРАСА НЕ ПОМЕШАЕТ ПЕШЕХОДАМ

ПО СПИСКАМ В настоящее время установка сезонных столиков производится по договору на размещение НТО. Для того чтобы это произошло, предполагаемый участок должен быть включен в соответствующий перечень — схему размещения НТО. Это дает право легально использовать под летнее кафе прилегающую территорию. Заявки от предпринимателей рассматриваются в конце каждого квартала. Затем запускается процедура согласования профильными комитетами городской администрации.

«По закону на согласование отводится три месяца, но часто сроки затягиваются, особенно если один из комитетов отклоняет заявку и ее рассматривают повторно на рабочей группе», — утверждают те, кто проходил процедуру. После того как участок включен в схему НТО, необходимо заключить договор на размещение кафе с городским комитетом имущественных отношений. Для этого необходимо будет предоставить около десяти документов. Основная задача — подтвердить факт существования компании, род деятельности и право арендовать участок без торгов. По закону документы должны быть рассмотрены за три месяца, но в реальности сейчас это может занять до полугода. Максимальный срок, на который можно заключить договор, — три года.

«В договоре указывается, в частности, цель использования участка и вид летнего

кафе, допустимый на выбранном участке. Например, на Невском проспекте с прошлого года запрещено устанавливать террасы с подиумом. Один из рестораторов был вынужден разбирать свой подиум дважды за лето и вскоре после этого переехал», — рассказывает главный специалист компании «Проект 1» Валентина Карпова. После заключения договора необходимо выполнить архитектурное задание на размещение летнего кафе и согласовать его в петербургском комитете по градостроительству и архитектуре (КГА). При этом если рядом находится здание-памятник, то еще и в комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП). Согласование в каждом из комитетов занимает около месяца. «Я работаю со многими рестораторами и владельцами кафе и знаю, что практически никто не согласует установку летнего кафе самостоятельно — все привлекают для этого специальные компании. Регламенты и требования меняются год от года, у чиновников, ответственных за облик города, свой язык и своя профессиональная система приоритетов. Тут нужен опыт подготовки таких документов и урегулирования спорных ситуаций», — говорит архитектор Александр Попов.

Может возникнуть и еще один момент. Так, если проект предполагает постройку деревянного подиума, требуется получить

еще одно разрешение — ордер Государственной административно-технической инспекции на производство работ (ГАТИ). Открыть ордер нужно перед началом работ, это займет месяц. После того как кафе будет разобрано на зиму, нужно будет закрыть ордер — это еще один месяц. За работы без ордера ГАТИ ресторатор может получить штраф и все равно будет обязан открыть ордер. Если планируется просто поставить столы и стулья на арендованный участок тротуара, ордер ГАТИ не нужен.

«По сути, процедура открытия летнего кафе такова, что в первый сезон успеть практически нереально. Только если участок уже раньше был включен в схему НТО, а ресторан открылся за полгода до начала летнего сезона, так что у него есть время на оставшуюся часть процесса», — считает Валентина Карпова.

ПОПАДУТ НЕ ВСЕ Как показывает практика, далеко не всем удастся попасть в перечень НТО и перейти на следующий этап согласования. «В начале 2016 года представителю нашей ассоциации удалось поприсутствовать на заседании одной из соответствующих рабочих групп. Из 300 рассмотренных на этом заседании заявок в схему было включено лишь пять объектов. Остальным было отказано. Одна из причин — наличие на участке подземных коммуникаций. → 30

29 → Хотя очевидно, что в случае каких-либо аварий убрать столики и стульчики летнего кафе гораздо проще, чем припаркованный неизвестным водителем на этом же месте автомобиль», — рассуждает господин Соломинский. По его словам, за последний квартал не было согласовано ни одного летнего кафе. Количество согласованных прочих НТО составило около 2–3%. В городском комитете по развитию предпринимательства и потребительского рынка в числе основных причин отказа включения участков в схему НТО называют расположение на тротуарах шириной менее трех метров, в охранной зоне сетей инженерно-технического обеспечения или ближе, чем на 25 метров от образовательных учреждений.

По данным городского комитета по развитию предпринимательства и потребительского рынка, примерно из 30 тыс. заявок, поданных на включение в перечень за последние три года, власти одобрили менее 9 тыс. Владельцы кафе и ресторанов, получившие отказ, недоиссчитались выручки, а город — поступлений в бюджет. «Учитывая, что многие предприниматели годами до этого пытались узаконить „летники“, отчаялись и перестали даже подавать заявки, а другие, зная общую ситуацию, и не пробовали, то очевидно, что хотели бы выставиться гораздо больше тех, кто открылся, — двести тысяч», — подсчитывает Григорий Соломинский. По его оценке, ежемесячно доход от аренды участка под одно летнее кафе приносит в городской бюджет около 10–15 тыс. рублей. Если умножить эту цифру на все не открытые из-за сложных процедур заведения, то наберется приличная сумма. Речь может идти о нескольких сотнях миллионов рублей недополученных только от аренды в бюджет доходах. Кроме того, демонтаж, как правило, оплачивается также из бюджета города. И даже в самом простом варианте это сотни тысяч рублей.

Между тем комитет имущественных отношений на своем официальном сайте призывает рестораторов быть активнее в заключении договоров на размещение летних кафе. По данным КИО, на сегодняшний день действует более 350 до-



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

УДАЧНО РЕШЕННОЕ ПРОСТРАНСТВО СНАРУЖИ ЗАВЕДЕНИЯ ДОБАВЛЯЕТ ЕМУ ПОПУЛЯРНОСТИ В ТЕПЛОЕ ВРЕМЯ ГОДА

говоров под летние кафе. С осени 2015 года КИО заключил 120 договоров. Однако, если верить экспертным оценкам, эта цифра в три-четыре раза меньше количества ежегодно открывающихся летних кафе. К примеру, на улице Рубинштейна, которая негласно считается главной ресторанной аллеей города, только у пяти из пятнадцати ресторанов, открывшихся

после 2012 года, прилегающие участки включены в схему НТО.

«Нормы и правила регулярно меняются, нужно понимать, когда начинать процедуру, следить за регламентом работы чиновников, учитывать множество деталей. Менеджеру ресторана проще не тратить свое время и силы на изучение этой области, а за адекватную плату привлечь стороннюю

организацию. Задача будет выполнена, а у ресторана не возникнет постоянных затрат в связи с наймом в штат специалиста по согласованиям», — отмечает директор по развитию Reseptoria Group Татьяна Рудая. По мнению Андрея Перцева, ресторан может самостоятельно осилить эту процедуру, не привлекая посредников. «Если у управленца есть на это время», — добавляет он.

НА СВОЙ СТРАХ И РИСК Цель госрегулирования понятна. Летнее кафе не должно перегораживать тротуар и тем более действующий проезд, его внешний вид должен как-то сочетаться с окружающим пейзажем. Заведение, в котором подают алкоголь, лучше разместить подальше от школ и детских садов, а веранда или подиум не должны перекрывать доступ к сетям, чтобы при аварии не создавать помех ремонтным службам. Однако, как говорят эксперты, часть рестораторов, когда узнают о том, какой цикл согласований необходимо пройти, вовсе отказываются от идеи разместить летнее кафе. Как правило, такое решение принимают, если заведение расположено в не очень проходном месте или владельцы не уверены, что смогут покрыть расходы на оборудование и согласование.

По словам Валентины Карповой, часть рестораторов решают в первый сезон установить летнее кафе незаконно на свой страх и риск, чтобы оценить, какую дополнительную выручку оно будет приносить. «Они планируют приступить к согласованию, если останутся удовлетворены результатом. И это несмотря на то, что штраф может достигать суммы, которую они потратили бы на весь цикл согласования. Кто-то начинает согласование и в процессе устанавливает летнюю террасу, так как не хочет пропускать сезон и надеется договориться с проверяющими органами, показав, что он уже на полпути к получению разрешения. Для заведений, которые расположены в проходных местах, пропущенный сезон — недополученная прибыль. Лишь немногие решают дожидаться всех необходимых согласований и открывать летнее кафе на законных основаниях», — говорит госпожа Карпова. ■

СЕВЕРНАЯ «ИТАЛИЯ» НА ПРОСПЕКТЕ ЭНГЕЛЬСА ОТКРЫЛСЯ РЕСТОРАН ITALY РЕСТОРАННОЙ ГРУППЫ ITALY GROUP (ITALY, HITCH, GOOSE GOOSE, «БРЮГГЕ», «БРЮССЕЛЬ», «ВАТЕРЛОО», «БИРРЕРИЯ»).

Ресторан разделен на две зоны: основной зал на 90 посадочных мест и закрытая терраса на 50 посадок. Летом должна появиться еще открытая терраса на 40 мест. Интерьер нового заведения группы минималистичен, ведь основополагающий принцип всех ресторанов группы — страсть к еде. Гастрономический акцент делается на аутентичную итальянскую кухню: паста, ньокки, равиоли готовятся вручную, а в основу теста для пиццы идет мука Caputo из пшеницы высшего сорта. В новом ресторане появятся и новые позиции в меню: паста с пармой, горгонзолой и грецким орехом; пицца с белыми грибами и трюфельным маслом; ризотто с тартаром из говядины; гаспачо с авокадо и крабом.

Для желающих попробовать блюда от бренд-шефа Евгения Энгельке, не выходя из собственной квартиры, предусмотрена доставка в радиусе 5 км от ресторана.

Обещают также винные ужины с представителями итальянских виноделен, школу вина под руководством шеф-сомелье группы Анны Москвитиной, кулинарную «школу выходного дня» для детей Bambini Dolci. Расположение в спальном районе обязывает уделять больше внимания детям, и в Italy есть детская комната, няня по будням и выходным дням, а также специальное детское меню. А еще в спальном районе и поспать можно подольше: завтраки в новом Italy подают с 9 до 13 часов, а по выходным — до 15 часов. ■



ГАСПАЧО С КРАБОМ

СДЕЛАТЬ «МЕТРОПОЛЬ» ПЕТЕРБУРГСКИМ БРЕНДОМ

РЕСТОРАН НА УГЛУ САДОВОЙ И ПЕРЕУЛКА КРЫЛОВА (СНАЧАЛА ОН НАЗЫВАЛСЯ «ГОСТИНЫЙ ДВОР», ЗАТЕМ «ЛЮКС») СТАЛ КУЛЬТОВЫМ УЖЕ В КОНЦЕ XVIII ВЕКА. А В СОВЕТСКИЕ ВРЕМЕНА «МЕТРОПОЛЬ» И ВОВСЕ БЫЛ ОДНИМ ИЗ СИМВОЛОВ ЛЕНИНГРАДА. ШЕФ-ПОВАР АЛЕКСЕЙ БАРИНОВ, ПРИГЛАШЕННЫЙ НА РАБОТУ В «МЕТРОПОЛЬ» ПОЛГОДА НАЗАД, СТАВИТ ЦЕЛЬ ВЕРНУТЬ ЗАВЕДЕНИЮ БЫЛУЮ СЛАВУ. ВЕРОНИКА ЗУБАНОВА

GUIDE: Как вы отнеслись к приглашению стать шеф-поваром такого легендарного заведения?

АЛЕКСЕЙ БАРИНОВ: Это был очень ответственный шаг для меня. Мы довольно долго привыкали друг к другу (ведь ресторан — это живая субстанция), я пытался почувствовать его душу. «Метрополь» — это не просто один из множества ресторанов, которые вырастают, как грибы после дождя, и с такой же легкостью уходят в небытие. Это особый ресторан, у него есть история. И с ним нельзя обращаться абы как. Нельзя пригласить шеф-повара, который наготовит блюдо из интернета.

G: А что, бывают и такие шеф-повара?

А. Б.: Я бы сказал: бывают не такие. Я очень долго смотрел, чем и как живет ресторан, кто в него ходит, чего от него ждут. Постоянных гостей у нас много, и я заметил, что они хотят попробовать новое. Мы постоянно разрабатываем новинки, вводим их в меню и анализируем реакцию гостей.

Сейчас создаем новую концепцию меню. Потому что все-таки «Метрополь» — это русский ресторан, и фундаментально кухня должна быть русской. Она такой и будет, но с авторскими нотами, с какими-то штрихами современных популярных тенденций. Например, будет специальный раздел с блюдами, которые концептуально отличаются от основного меню и в подаче, и в приготовлении. И мы будем их менять в зависимости от сезонности, от наличия продуктов, от интересных предложений поставщиков.

G: И от фантазии повара?

А. Б.: Да, это именно авторское направление. И начать мы решили с блюд с пан-азиатскими нотками. Это одно из самых популярных сегодня кулинарных направлений. В специальном меню обязательно будут «Том Ям» с кокосовым сорбетом и, конечно, утка.

G: По-пекински?

А. Б.: Нет, не по-пекински, но в азиатском стиле. Как именно — вскоре узнаете. Кроме того, в основном меню будет также представлена итальянская кухня (Петербург исторически очень тесно связан с Италией, а кухню этой страны и сегодня любят жители нашего города), испанская, латиноамериканская.

G: Если говорить о русской кухне, будут ли в меню какие-то исторические параллели? Возможно, блюда, которые не менялись на протяжении полутора сотен лет истории ресторана?

А. Б.: Да. Первым шагом, который мы сделали в этом направлении, был салат оливье, который готовится именно по классическому рецепту начала XIX века — с соусом провансаль, с раковыми шейками. Мы будем и дальше включать в меню блюда, которые отсылают нас к истории ресторана и кулинарным традициям России.



G: Например, советского периода?

А. Б.: В том числе. Начиная от десертов (мы тесно связаны с кондитерской «Север-Метрополь», которая тоже является знаковой для Ленинграда-Петербурга) и заканчивая блюдами, которые входили в рацион советских ресторанов. Я в этом направлении работаю. Один из моих любимых супов — это рассольник «Ленинградский», я хочу сделать его в концептуальной авторской подаче, но это будет тот же самый рассольник «Ленинградский» из сборника рецептов 1956 года, по которому я сдавал экзамен на втором курсе техникума.

G: Есть какие-то позиции, которые всегда были и будут?

А. Б.: Конечно. Это всевозможные заливные, оливье в разных вариантах, селедка под шубой. Уже сейчас селедка под шубой у нас представлена в новой концепции и подаче: не привычные перетертые свекла с морковью слоями, а каждый ингредиент отдельно. Можно смешивать по своему выбору. И другие традиционные блюда мы тоже стараемся обновлять. Например, сейчас все бегут за правильным питанием: фитнес, овощи и все остальное... Мы идем навстречу этим пожеланиям и разрабатываем заливные из овощей, присущие конкретно нашему региону.

G: В последние годы много говорят о том, что у Петербурга должен быть свой гастрономический бренд, символ. Что, по-вашему, могло бы им стать?

А. Б.: В этом как раз и состоит моя цель — сделать «Метрополь» петербургским брендом, как когда-то он был ленинградским. Конечно, хочется охватить все и

сразу, но это сложно. Будем шаг за шагом идти к цели, так учили меня мои наставники — японские шеф-повара, с которыми я работал в конце 1990-х — начале 2000-х годов. У них очень сильная философия отношения к работе: скрупулезность, мастерство, тонкое оттачивание шаг за шагом всех моментов, чтобы добиться идеала.

G: Вы используете традиционные или инновационные способы приготовления?

А. Б.: Процентах в восьмидесяти блюд для дготовки используется технология су-вид. Особенно это касается тех классических рецептов, в которых раньше использовались тушение под крышкой, томление в русской печи. Су-вид позволяет улучшить вкусовые качества блюд. Например, телячьи щечки — их можно, конечно, тушить долгое время в соусе с овощами, но с использованием су-вид они получатся намного вкуснее, сохраняя форму и сочность. И грудка пулярки с соусом из сморчков, приготовленная по этой технологии, останется сочной.

G: Предпочтения гостей в кризис не стали скромнее?

А. Б.: Нет, они не стали скромнее. Но кризис подтолкнул поваров к тому, чтобы делать что-то интересное. До введения санкций было легко заказать свежие креветки из Средиземного моря и просто поджарить их. Конечно, это вкусно, но ты не проявляешь никакой фантазии, ты не работаешь — никакого творчества. А теперь? Попробуй найди, попробуй сделай. Мы сейчас ведем переговоры с рыболовецкой компанией, занимающейся промыслом в Карелии и в Ладозе. Из ладож-

ской рыбы (поверьте, я пробовал!) можно сделать блюда, которые намного лучше средиземноморских креветок или испанского осьминога. Будем включать в меню осетра в разных видах — от стандартного банкетного варианта (мы же проводим много мероприятий, по желанию можем запечь и осетра, и поросенка) до блюд а la carte. К примеру, салат с подкопченным осетром, овощами, листьями салатов и специальной заправкой.

Сейчас на пике локальные продукты — и это правильно. Локальность в кухне — одна из главных черт хорошего ресторана.

G: А за осьминогами пусть ездят в Испанию?

А. Б.: Почему нет? И вообще, может показаться странным, но вся эта экзотика как-то надоела.

G: А селедка не надоела?

А. Б.: А селедка не надоела!

G: Почему так?

А. Б.: Потому что местный, родной продукт. Человек должен питаться продуктами своего региона. Я даже читал, есть исследования, что это заложено на генетическом уровне. Да, конечно, что-то новенькое иногда вкусно попробовать. Я, когда приезжаю на Сицилию, питаюсь морепродуктами, которые покупаю на рынке, и министроне бабушка Стефания в одном ресторанчике готовит просто поразительно. Но даже там я скукаю по борщам! Не будет наш человек каждый день есть рис с соусом терияки или осьминога.

G: Как часто будет меняться меню «Метрополя»?

А. Б.: Как минимум раз в полгода будет обновляться основное меню и раз в месяц — специальное. У нас есть еще один раздел — дегустационное меню, составленное из блюд основного меню, скомпонованных в пары и даже трио, чтобы гость мог попробовать сразу несколько позиций и сравнить их. Например, дегустационный сет горячих закусок — это крабовая лазанья и равиоли с рикоттой и раковыми шейками: два полноценных блюда в одной подаче. Аналогичные сетов составлены из рыбы, мяса, холодных закусок.

G: У вас есть любимые блюда?

А. Б.: Я без супов жить не могу. Если не съем суп, организм расстраивается. А вообще, я питаюсь достаточно разнообразно и всегда слушаю свой организм — чего он хочет. Если он говорит: «Хочу что-нибудь из моркови» — я делаю что-нибудь из моркови.

G: Личные предпочтения как-то влияют на то, что вы предлагаете гостям?

А. Б.: Конечно, влияют. Я не навязываю, понятно, свой вкус. Но не готовлю то, что мне не нравится, как бы это ни было популярно и востребовано. Я не предлагаю гостям то, что не стал бы есть сам. ■

www.magic-lake.ru

ВОЛШЕБНОЕ ОЗЕРО



КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК ИЖС

таких участков больше не будет

на самом берегу
Лемболовского озера

от 20 соток



333-40-41

Всего 20 участков