



# Элитная недвижимость

Понедельник 26 ноября 2012 №223/Л  
(№5008 с момента возобновления издания)  
Цветные тематические страницы №17–32  
являются составной частью газеты «Коммерсантъ»  
Рег. №01243 22 декабря 1997 года.  
**Коммерсантъ**  
в Санкт-Петербурге

# Guide

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ВЫПУСКА



СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ  
**ВОЗРОЖДЕНИЕ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга»», Реклама

ПАРТНЕР ВЫПУСКА



**ПЛАТИНУМ**

ООО «Квартира.ру Платинум»

Реклама



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,  
РЕДАКТОР GUIDE  
«ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

## СИЛА СЛОВА

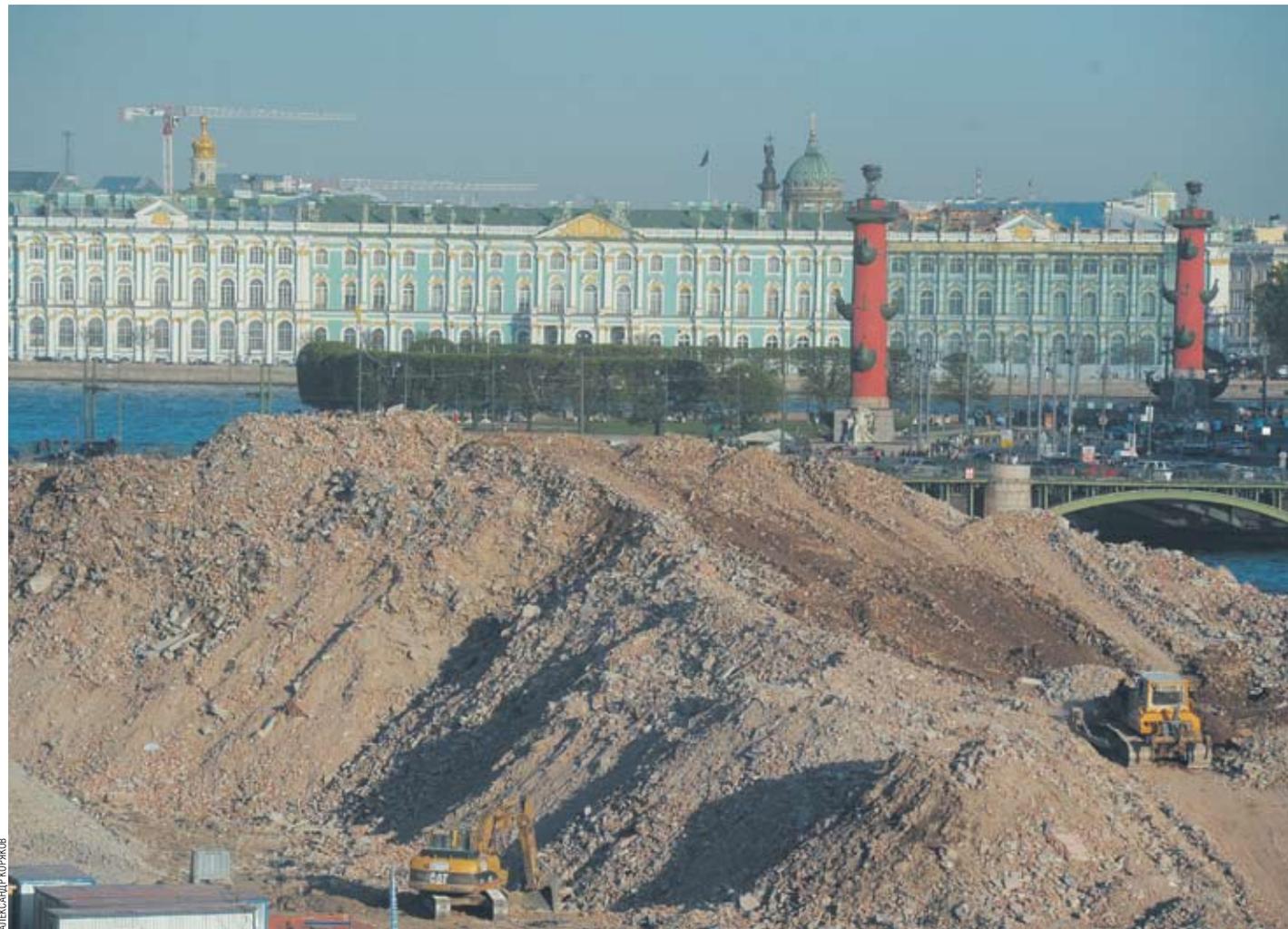
Комфортная среда обитания на самом деле не ограничивается домашними стенами. Если есть такое понятие, как средовой дизайн, почему бы не быть и средовому комфорту. Хорошо ли жить в городе, где в маршрутках показывают мультфильм о злобном террористе, его подозрительном пакете и большом дяде-охраннике, который, к счастью, спасает ситуацию? Что себе думают пассажиры метро, когда на эскалаторе видят рекламный щит со стихами Китса и старинным фото девушки в атласных туфельках? Или слышат Гимн великому городу, который звучит на Московском вокзале каждый раз, когда приезжает «Сапсан»? Честно скажу, мне все это нравится. Появляется детское ощущение, что кто-то заботится о нас. Оно может не соответствовать действительности, но это и не важно. Комфортная среда обитания — это не столько что-то осязаемое, сколько лишь ощущение, которое создается мелочами. Чувство защищенности — антипод вечной тревожности, тоже связанной с реалиями постольку-поскольку. Скорее и то, и другое ощущение — просто свойство личности. Или психики, если хотите. Хотя я не специалист.

Есть еще такие явления и утверждения, которые имеют обратный эффект. Вот, например, реклама сигарет. Мне иногда кажется, что курить ей бросила именно благодаря ей. Насмотрелась на всех этих счастливых плакатных людей, которые курят что ни попадя и выигрывают квартиры, машины и поездки в Куршевель на фоне «лобового» слогана: «Курение убивает». Думаю, ни одна картинка не может перебить силу слова «убивает». Какой бы оптимистичной она ни была.

Жаль, что с перекрестков нашего города исчезла социальная реклама — мальчик в мотоциклетном шлеме, его глаза через прозрачное «забрало» и подпись: «Включи поворотник. Сохрани ему жизнь!» Я, как начинающий водитель, оценила. Возможно, есть вещи, которые надо начинать делать поздно. Не в юности, а в зрелости. Когда есть дети. Когда появляется это чувство — силы слова.

# ЭЛИТА ОКАЖЕТСЯ В ДЕФИЦИТЕ

## ПЕРЕФОРМАТИРОВАНИЕ И ВОЗМОЖНАЯ ОСТАНОВКА ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА «НАБЕРЕЖНАЯ ЕВРОПЫ» ВЫЗОВЕТ ДЕФИЦИТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ В ПЕТЕРБУРГЕ, ЧТО, В СВОЮ ОЧЕРЕДЬ, МОЖЕТ СПРОВОЦИРОВАТЬ РОСТ ЦЕН, ГОВОРЯТ УЧАСТНИКИ РЫНКА. ПАВЕЛ НИКИФОРОВ



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

РАСЧИЩЕННАЯ ПЛОЩАДКА ПОД ЗАСТРОЙКУ ПРОЕКТА «НАБЕРЕЖНАЯ ЕВРОПЫ»

В Петербурге в принципе осталось не так много площадок, пригодных для строительства домов высокого класса. Сейчас объем рынка элитного жилья, по оценкам Colliers International, составляет порядка 750 тыс. кв. м. «Совокупная продаваемая площадь квартир составила около 110 тыс. кв. м», — говорит Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости «Colliers International Санкт-Петербург».

**ЦЕНТР И НЕ ТОЛЬКО** По данным Colliers International, 54% предложения на первичном рынке сконцентрировано в Центральном районе, более 30% — на Крестовском острове, 11% предлагается на Петроградской стороне. По подсчетам «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад», сейчас в центре города в продаже находится 42 объекта (без учета очередей), однако фактически выбор ограничен: в десяти из них осталось менее 5% квартир. «Третий квартал показал оживление на рынке элитной недвижимости, стало сокращаться предложение, увеличи-

чился объем продаж. Основные сделки пришлось на июль и сентябрь. Мы связываем это с желанием клиентов инвестировать в недвижимость как в самый надежный инструмент сохранения средств. В целом стоимость квадратного метра по сравнению с началом года увеличилась практически на 15 процентов, что связано с ростом степени готовности объектов недвижимости, а также с увеличением спроса. Во всех районах, кроме Центрального, уже ощущается некоторый дефицит в элитном сегменте. В Центральном районе основные потребности закрывают два проекта СК «Возрождение Санкт-Петербурга» — «Парадный квартал» и «Смольный парк», — говорит Елизавета Конвей.

Поданным Knight Frank St. Petersburg, в третьем квартале 2012 года объем предложения на рынке элитной жилой недвижимости Петербурга снизился на 10,6%. Притом, что объем продаж по итогам третьего квартала достиг 100 квартир, превысив аналогичный показатель прошлого года на 20%. «Наблюдаемое увеличение связано

с „вымыванием“ наиболее привлекательных по стоимости вариантов, переходом части объектов в финальную стадию строительства и выходом на рынок ряда эксклюзивных проектов с высокой ценой предложения», — пояснил Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank. «В элитном сегменте рынка в центре Петербурга объем спроса составил 45 тыс. кв. м. Примечательно, что сопоставимый с прошлогодним объем жилья был реализован на фоне сокращения объема предложения премиального жилья в этом году на 15 процентов», — говорит Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад».

Все это отражается на ценах — как говорят в Knight Frank, только за последний квартал средняя цена на первичном рынке элитной жилой недвижимости выросла на 4,7% и составила \$9110 за квадратный метр. По данным Андрея Вересова, генерального директора ГК «Новый Петербург», стоимость премиальной недвижимости с начала года увеличилась почти на 8%. → 19

18 → «Основная причина — растущий дефицит ликвидного предложения. Многие компании не решаются начинать проекты, даже несмотря на растущий рынок. Кроме того, те дома, строительство которых было начато достаточно давно, уже не устраивают покупателей по качественным характеристикам. Если так пойдет, цены на новое элитное жилье будут расти на 10–15 процентов выше инфляции», — подсчитал Андрей Вересов.

**УХОДЯЩИЕ ПРОЕКТЫ** Потенциальный дефицит могли бы закрыть новые проекты. «В первую очередь это „Набережная Европы“ от „ВТБ Девелопмент“ и проект группы ЛСР на проспекте Медиков. В итоге в центре могло бы появиться более 400 тыс. кв. м недвижимости. Но теперь не факт, что они появятся, и это будет неприятным обстоятельством для рынка», — говорит Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН».

Напомним, проект «Набережная Европы» предполагал реновацию территории площадью 10 га в Петроград-

ском районе между набережной Малой Невы и проспектом Добролюбова. Он должен был включать в себя элитную жилую недвижимость (100 тыс. кв. м), офисные и торговые площади, пятизвездочную гостиницу, объекты социальной инфраструктуры. В рамках проекта планировалось строительство Дворца танца Бориса Эйфмана. Общий объем инвестиций оценивался в 47 млрд рублей. Идея преобразования этого участка набережной существовала еще при мэре Анатолии Собчаке. В декабре 2003 года был подписан инвестиционный контракт между ООО «Петербург-Сити», ФГУП «РНЦ „Прикладная химия“» и Управлением ФСБ России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области. Сколько конкретно вложено в проект, в «ВТБ Девелопмент» не говорят, но, по оценкам Александра Ольховского, управляющего директора ОАО «Банк ВТБ», вице-президента Гильдии управляющих и девелоперов, — около 10 млрд рублей.

Как стало известно в ноябре, проект будет реформатирован — здесь разместятся офисы и служебное жи-

лье для судей Высшего арбитражного суда, Верховного суда, Судебного департамента при Верховном суде, за переезд которых высказался президент РФ.

Как считают участники рынка, ни к чему хорошему в сегменте рынка элитной недвижимости это не приведет. «Ни для кого не секрет, что дефицит свободных пятен под застройку в центре города способствует высокому уровню цен. На данном участке стоимость квадратного метра элитной жилой недвижимости составит \$5–10 тыс. за квадратный метр, в зависимости от расположения, видовых характеристик, общей ситуации на рынке», — полагает Анна Калинина, руководитель отдела продаж элитной недвижимости Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate. По ее мнению, отсутствие дополнительного прироста качественных площадей может привести к перераспределению спроса на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости, а также к смещению части спроса на Крестовский и Каменный острова.

Правда, в Knight Frank предлагают не расстраиваться раньше времени. «Пока нельзя однозначно сказать, что проект „Набережная Европы“ окончательно остановлен, возможно, он все же будет реализован, но с некоторыми косметическими изменениями. Если все же проект лишится своей жилой составляющей, то это, безусловно, скажется на конкурентной обстановке в Петроградском районе. В ближайшие год-два запланирован выход на рынок нескольких весьма крупных проектов на Крестовском острове и Петроградской стороне. Продажа квартир в них, в случае отказа от идеи строительства элитного жилья на „Набережной Европы“, будет проходить более высокими темпами», — надеется Николай Пашков.

Под вопросом и реализация других проектов элитной и высококачественной недвижимости. Так, уже больше года не может начаться строительство жилого комплекса бизнес-класса группы ЛСР на проспекте Медиков. И только в следующем году выйдет в продажу проект ЮИТ «Смольный проспект» площадью 51 тыс. кв. м. ■

# ФИНСКИЙ ДОМ В РОССИЙСКИХ РЕАЛИЯХ

## НА ИСТРИНСКОМ ВОДОХРАНИЛИЩЕ В ПОДМОСКОВЬЕ ПОЯВИТСЯ КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «БЕРЕГ НОНКА». ПРЕЗЕНТАЦИЯ ПОСЕЛКА НЕДАВНО ПРОШЛА В ОДНОМ ИЗ МОСКОВСКИХ РЕСТОРАНОВ. ЭКСКЛЮЗИВНЫМ ДИСТРИБУТОРОМ КОМПАНИИ НОНКА В РОССИИ ЯВЛЯЕТСЯ ООО «РОССА РАКЕННЕ СПБ».

«Берег Нонка» расположен на территории в 14,7 га. В поселке — 65 классических финских деревянных домов площадью от 180 до 320 кв. м, а также вся необходимая инфраструктура для активного отдыха, в том числе собственный причал и эллинг. Площадь участков в поселке составляет от 14 до 26 соток.

Это второй совместный проект «Вектор Инвестментс» и Нонка. «Наш первый совместный проект — поселок „Дачи Нонка“ — можно назвать одним из лучших примеров подмосковного девелопмента. Он был реализован в рекордные для премиум-поселка сроки — менее чем за два года, — отметил генеральный директор компании «Вектор Инвестментс» Дмитрий Бадаев. — „Берег Нонка“ стал результатом обдуманного сотрудничества: концепция разрабатывалась в течение года на базе серьезных исследований и обмена опытом с финскими коллегами. Результат позволяет нам прогнозировать, что реализация поселка будет на 90 процентов завершена уже в первой половине 2014 года».

«В течение первого месяца десять лотов в поселке нашли своих владельцев, — рассказал Александр Львовский, глава московского представительства ООО «Росса Ракенне СПб», эксклюзивного дистрибутора компании Нонка в России. — Такие темпы подтверждают, что мы правильно определили ценовой формат и позиционирование поселка. Можно



ТАКОЕ СТРОЕНИЕ — ОДНА ИЗ ШЕСТИ МОДИФИКАЦИЙ ФИНСКИХ ДОМОВ В НОВОМ ПОСЕЛКЕ

сказать, мы продаем не квадратные метры, а определенный образ жизни, семейные ценности».

Классика финского домостроения в современной интерпретации (проекты Serenata, Optima и Prinssi); дома в

дачном стиле (проект Ajatonta); дома в современном прочтении стиля «шале» (проекты Akvarelli и Simfonia) — шесть модификаций домов, вошедших в поселок «Берег Нонка». В состав стандартного лота входит участок с

подрядом, к границам участков подводятся все коммуникации — канализация, электричество, газ и интернет. Стоимость лота в поселке на старте продаж варьируется от 12,9 до 17 млн рублей. ■

# КВАРТИРЫ С ИСТОРИЕЙ

ГРОМКОЕ ИМЯ ПРЕДЫДУЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦА КВАРТИРЫ ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ДОБАВЛЯЕТ ЕЙ СТОИМОСТИ ПО СРАВНЕНИЮ С АНАЛОГИЧНЫМ ЖИЛЬЕМ. ГОРАЗДО ВАЖНЕЕ СОХРАНИВШИЕСЯ ИНТЕРЬЕРЫ, ВИДОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ДОМА. ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

Петербург иногда воспринимается как город-текст, населенный не столько живыми людьми, сколько литературными и историческими персонажами. Жить в музее — занятие на любителя. Престижно, но не всегда удобно. Соседство со знаменитостями может служить опознавательным знаком престижного и комфортного квартала, а может и доставлять дополнительные хлопоты.

**ЗНАКОВЫЕ АДРЕСА** По мнению большинства риелторов, отдельного сегмента «исторических» квартир в Петербурге нет. Он существует как часть рынка, причем интересы продавцов и покупателей, как правило, не совпадают.

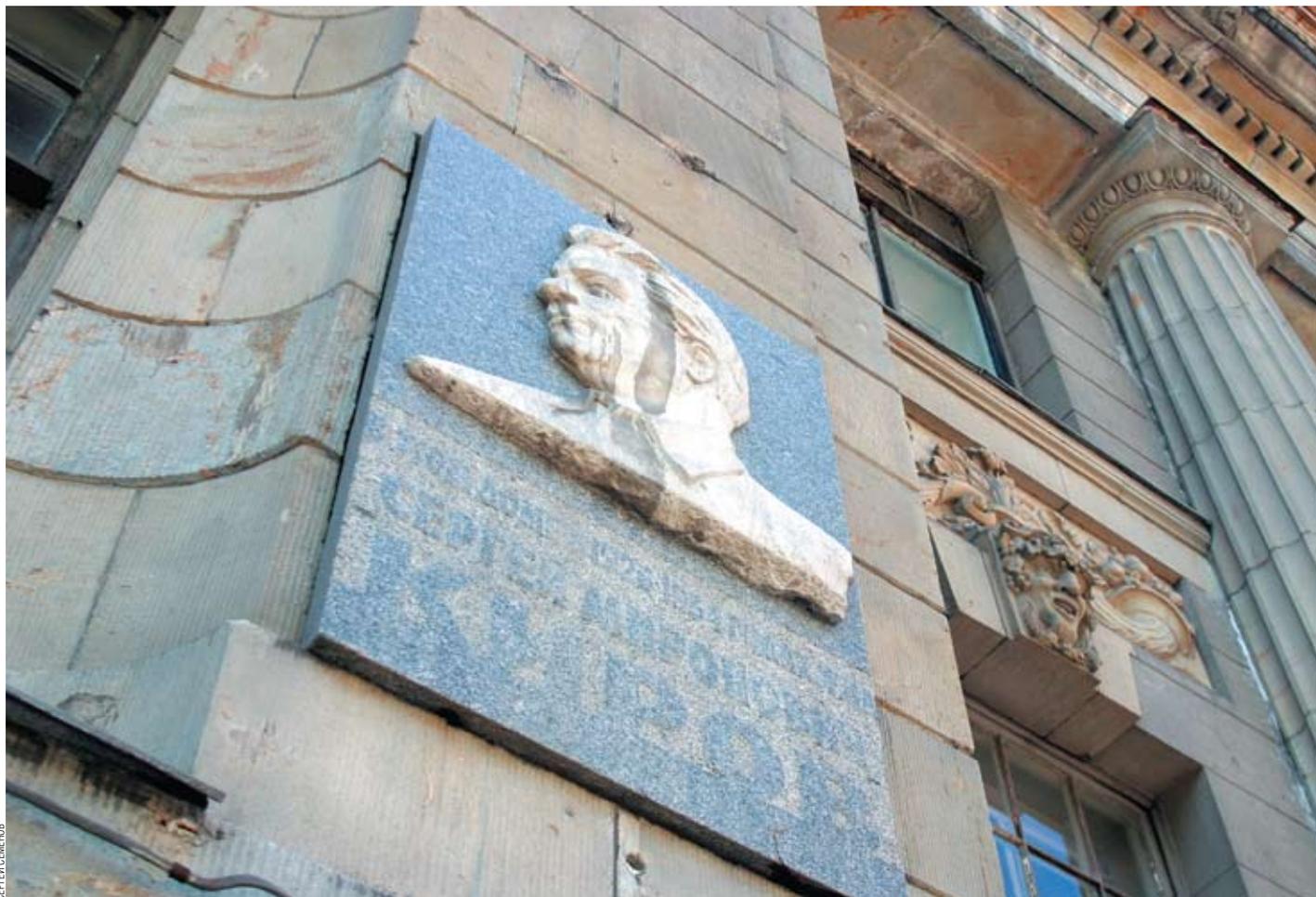
«Исторические квартиры в настоящее время на рынке редкость. Это жилье в домах, которые представляют архитектурную ценность и построены известными мастерами; квартиры, где жили знаменитости, плюс видовая недвижимость в наиболее популярных и интересных домах. Почти все такие квартиры уже расселены и в продаже почти не появляются, а расходятся среди своих. Если они выйдут на рынок, то цены на них уже изрядно заряжены», — говорит Владимир Спирок, заместитель генерального директора АН «АРИН».

По словам Андрея Вересова, генерального директора ГК «Новый Петербург», в первую очередь выбирать «историческую» квартиру стоит в некоторых домах на Мойке (особенно популярны видовые квартиры рядом с Невским и с музеем-квартирой Пушкина), на Дворцовой набережной (здесь любые предложения уникальны), на Каменноостровском проспекте. Кроме того, «исторические», интересные и популярные квартиры есть на Староневском проспекте.

Как говорят эксперты, постоянный интерес покупателей есть к отдельным известным домам — например, к дому Бенуа на Каменноостровском, 26–28; Толстовскому дому на улице Рубинштейна, 15–17; к домам № 5 и № 17 на Таврической, сооруженным по проектам Александра Хренова.

Знаменитый владелец в истории квартиры — лишь положительный фон для решения о покупке, а не самостоятельный аргумент, уверены риелторы. Такие дома — это старый фонд, в лучшем случае реконструированный в советское время. Он менее востребован, чем новые элитные комплексы, поскольку уступает им по качественным характеристикам и инфраструктуре. «Часто для тех, кто покупает квартиру в старом фонде, ее история не основное требование. Главное — видовые характеристики, местоположение. Хотя при выборе из двух равноценных квартир, в одну из которых, например, приезжал известный поэт или писатель, покупатель остановится именно на ней», — говорит Андрей Вересов.

Рынок антикварных квартир делится на две неравные части: первая — дорогая —



МЕМОРИАЛЬНАЯ ДОСКА СЕРГЕЮ КИРОВУ НА ФАСАДЕ ДОМА БЕНУА НА КАМЕННООСТРОВСКОМ, 26–28. ЗДЕСЬ ЖИЛИ ПАРТИЙНЫЕ РУКОВОДИТЕЛИ ЛЕНИНГРАДА КИРОВ И ПОПКОВ, ПОЭТ ПРОКОФЬЕВ, КОМПОЗИТОР ШОСТАКОВИЧ. ДОМ ПОСТРОЕН ПО ПРОЕКТУ АРХИТЕКТОРА ЛЕОНТИЯ БЕНУА В 1908 ГОДУ

это те квартиры, которые уже с середины 1990-х годов находятся в собственности состоятельных граждан. В таких квартирах чаще всего сделан качественный, часто эксклюзивный ремонт либо реставрация музейного уровня. Если они попадают на рынок, то стоят дорого. А чаще они продаются без широкой рекламы.

Вторую часть предложения недвижимого «антиквариата» представляют относительно дешевые варианты, имеющие существенные конструктивные либо юридические недостатки. Риелторы отмечают, что при покупке таких исторических квартир есть и другие сложности. Большинство квартир, в которых до революции жили известные люди, позже были отданы под коммуналки, многие остаются таковыми до сих пор. В таком случае покупка квартиры с историей обойдется гораздо дороже ее реальной стоимости: придется проводить сделки с несколькими людьми; а они, видя интерес, будут завышать цену. Пример — квартира Бродского в доме Мурузи. Часто такой жилой «антиквариат» оказывается в плачевном состоянии. Любители истории могли бы вложиться в ремонт, но найти покупателей нелегко.

**ПРОДАВАЕМЫЙ МИФ** «Исторический спрос» — во многом миф, созданный и поддерживаемый самими риелторами,

признаются участники рынка. Клиентов, которые приходили бы и говорили: «Хочу квартиру с историей», нет. Для продавцов громкое имя — хороший рекламный ход, возможность правильно позиционировать свой товар. Известные квартиры и дома «с родословной» клиенты лучше запоминают. А для покупателя «родословная» ценна не столько сама по себе, сколько как интегрированный признак качества жилья. Так уж исторически сложилось, что известные люди селились преимущественно в хороших местах.

«История квартиры не оказывает реального влияния на ее стоимость, хотя, безусловно, является дополнительным инструментом привлечения потенциальных клиентов, который активно используется в рекламных целях. Зачастую определить подлинность и происхождение легенды о той или иной квартире представляется затруднительным», — подтверждает Анна Калинина, руководитель отдела продаж элитной недвижимости Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate. — Один из примеров — квартира площадью порядка 400 кв. м и стоимостью около 35 млн рублей на Загородном проспекте. Известно, что в этой квартире в свое время проживал один из министров финансов Российской Империи. Считается, что здесь сохранился даже кабинет высокопоставленного чиновника. Локация,

статус и стоимость объекта позволяют причислить его к сегменту элитной недвижимости. Тем не менее сегодня квартира представляет собой классическую коммуналку, требующую от покупателя серьезных финансовых затрат на расселение и ремонт. Шансов, что квартира будет пользоваться повышенным спросом только благодаря своей истории, не много».

Настороженность большинства покупателей по отношению к такому жилью обусловлена рядом факторов. Во-первых, запросы продавцов нередко бывают неадекватны, и цена, которую они требуют за историческое жилье, на 20–40% выше рыночной. Во-вторых, знаменитые адреса привлекают, скажем так, разных людей. И близкий уровень доходов еще не означает общности взглядов на комфортное проживание. В-третьих, соседство с действующими знаменитостями может обернуться лишними хлопотами.

Еще одна проблема: если внутри квартиры есть предметы декоративно-прикладного искусства или другие ценные элементы внутреннего убранства, включенные в предмет охраны, то право собственности гражданина на такое жилое помещение должно быть ограничено, а на собственника возложены дополнительные обязанности по сохранению этих предметов. ■

# НОВЫЙ АДРЕС

39  
РАДИЩЕВА  
У ТАВРИЧЕСКОГО САДА



*Здание в стиле неоклассицизма возводится на улице Радищева в районе пересечения с Кирочной улицей – рядом с Таврическим садом, которым можно любоваться из окон квартир верхних этажей. Дом будет иметь благоустроенную огороженную территорию с внутренним двором и собственный паркинг. Рядом находится знаменитый «Парадный квартал», благодаря чему жителям нового дома обеспечено статусное соседство. Приятное дополнение – близкое расположение к дому Овального сада и небольшого сквера.*

- Дом на 148 квартир
- Благоустроенная территория и собственный теплый паркинг
- Видовые квартиры на верхних этажах
- Поблизости Таврический сад и Овальный сад
- Статусная среда благодаря расположению рядом с «Парадным кварталом»



СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ  
**ВОЗРОЖДЕНИЕ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

ПРОДАЖА КВАРТИР И ОФИСОВ  
В ЦЕНТРЕ ПЕТЕРБУРГА

**ЦЕНТР ПРОДАЖ**  
Санкт-Петербург, ул. Кирочная, д. 39  
**ОФИС ПРОДАЖ**  
Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 36

**(812) 688-88-88**

[WWW.6888888.RU](http://WWW.6888888.RU)

**LSR** ЛСР  
Группа

# МЕЖДУНАРОДНЫЕ ВЫСТАВКИ СТРОИТЕЛЬСТВА, НЕДВИЖИМОСТИ И ТЕХНОЛОГИИ

5 ДЕКАБРЯ 2012 ГОДА — 3 ФЕВРАЛЯ 2013 ГОДА

5-7.12

SIMI (Париж, Франция)  
Выставка недвижимости

6-9.12

Economic Times Acetech (Дели, Индия)  
Международная выставка строительства  
и дизайна интерьеров

6-9.12

Projecto Casa (Порту, Португалия)  
Выставка архитектуры и дизайна  
помещений

8-16.12

Salon Piscine & Spa (Париж, Франция)  
Международная выставка оборудования  
для бассейнов, SPA и саун

9-11.12

Cityscape Riyadh (Эр-Риад, Саудовская  
Аравия)  
Выставка и конференция недвижимости и  
инвестиций

11-13.12

INFRA Relatedagen (Венрай, Нидерланды)  
Выставка по технологиям подземного,  
дорожного и водного строительства

12-14.12

Novibat (Лион, Франция)  
Строительная выставка

14-16.12

Restaura (Сеграте, Италия)  
Выставка реставрации

14-16.12

Zak Doors & Windows Expo  
(Дели, Индия)  
Выставка окон, дверей, профилей,  
аксессуаров и технологий их  
производства

15-17.12

Saudi Infrastructure  
(Джидда, Саудовская Аравия)  
II Международная строительная выставка

19-22.12

Decobuild Exhibition (Шарджа,  
Объединенные Арабские Эмираты)  
Выставка жилищного строительства  
и дизайна интерьера

12-13.01

Rund ums Bauen (Ноймаркт, Германия)  
Выставка энергетики и строительных  
полуфабрикатов

12-13.01

Umwelt  
(Кайзерслаутерн, Германия)  
Экологическая выставка

14-19.01

BAU (Мюнхен, Германия)  
Международная выставка строительных  
материалов, строительных систем  
и строительной реконструкции



АЛЕКСАНДР КОРЖКОВ

ВЫСТАВКИ ПРИВЛЕКАЮТ ПОСЕТИТЕЛЕЙ ЕЩЕ ДО СВОЕГО ОТКРЫТИЯ

14-17.01

Infotherma (Острава, Чехия)  
Специализированная выставка по  
отоплению, энергосбережению и  
использованию возобновляемых  
источников

17-18.01

Novibat (Кольмар, Франция)  
Строительная выставка

18-20.01

Economic Times Acetech (Бангалор,  
Индия)  
Международная выставка строительства  
и дизайна интерьеров

18-20.01

Paporabois (Клермон-Ферран, Франция)  
Выставка деревообрабатывающей  
промышленности

18-20.01

Salon de l'immobilier (Перпиньян, Франция)  
Выставка недвижимости

19-20.01

BAUplus (Альштадт, Германия)  
Выставка строительства и интерьера

19-20.01

Rund ums Bauen (Пассау, Германия)  
Выставка энергетики и строительных  
полуфабрикатов

19-20.01

Umwelt (Аален, Германия)  
Экологическая выставка

24-27.01

Haus & Energie  
(Зиндельфинген, Германия)  
Ярмарка энергосбережения в быту

24-27.01

Klimahouse  
(Больцано, Италия)  
Международная выставка  
энергосберегающего строительства

25-28.01

Batimoi (Марш-эн-Фаменн, Бельгия)  
Выставка дизайна, строительства  
и экоэнергии

25-27.01

Baumesse (Райнберг, Германия)  
Выставка строительства и  
энергосбережения

25-27.01

HausBau + EnergieSparen  
(Тулльн, Австрия)  
Выставка строительства и  
энергосбережения

25-27.01

Hausbaumesse (Инсбрук, Австрия)  
Ярмарка домостроения

26-27.01

Baumesse Backnang (Бакнанг, Германия)  
Строительная выставка

26-27.01

Rund ums Bauen  
(Деггендорф, Германия)  
Выставка энергетики и строительных  
полуфабрикатов

26.01 — 3.02

Bauen + Wohnen (Ганновер, Германия)  
Выставка строительства и реконструкции

29-31.01

StonExpo/Marmomacc Americas  
(Лас-Вегас, США)  
Выставка индустрии камня

29.01 — 1.02

Vudma (Познань, Польша)  
Международная строительная выставка

29.01 — 1.02

WinDoor-tech (Познань, Польша)  
Специализированная выставка  
оборудования и комплектующих для  
производства окон, дверей, ворот и  
фасадов

30.01 — 1.02

HiLight (Зальцбург, Австрия)  
Выставка-ярмарка легких конструкций и  
инновационных технологий ■

# ЦЕНТРАЛЬНЫЕ ОРИЕНТИРЫ

ЖИТЬ В ЭЛИТНОМ КВАРТАЛЕ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА НЕ ТОЛЬКО ПРЕСТИЖНО, НО И УДОБНО — ПРИ УСЛОВИИ, ЧТО ЗАСТРОЙЩИК ВОПЛОТИЛ В ЖИЗНЬ ВСЕ ТРЕБОВАНИЯ НОВОСЕЛОВ К КОМФОРТНОЙ ЖИЗНИ: ЗЕЛЕНЬ, ПАРКИНГ, СЛОЖНЫЕ СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРИИ. О ПРОБЛЕМАХ И ПЕРСПЕКТИВАХ ЭЛИТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА РАССКАЗЫВАЕТ КОММЕРЧЕСКИЙ ДИРЕКТОР БИЗНЕС-ЕДИНИЦЫ «ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ — СЕВЕРО-ЗАПАД» ДЕНИС БАБАКОВ. ВЕРОНИКА ЗУБАНОВА

**GUIDE:** Какова ситуация на рынке элитного строительства в Петербурге?

**ДЕНИС БАБАКОВ:** В настоящий момент предложение на рынке элитного жилья по-прежнему сокращается и не обеспечивает в полной мере потребности текущего спроса. На рынок в последние годы не поступали крупные объекты. Немногочисленные новые проекты представляли собой небольшие дома; основу предложения составляли очереди ранее утвержденных к возведению объектов.

Тенденция на укрупнение рынка продолжает сохраняться: солидные девелоперы реализуют большие объекты. По данным нашей аналитической службы, три четверти проданных в 2012 году квартир в центре Петербурга было реализовано в нескольких крупных объектах, которые принадлежат пяти ведущим игрокам рынка элитной недвижимости. Хотя формально заявляют о своей деятельности в центре города не менее трех десятков застройщиков.

**Г:** Почему трудно строить в центре и как вам это удается?

**Д. Б.:** Строить в центре всегда было непросто, поэтому после кризиса в этом сегменте остались только надежные застройщики с большим запасом прочности. В свое время строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга», которая сегодня входит в состав бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад», выступила новатором рынка, впервые предложив в городе новый формат премиального жилья — элитные кварталы. На сегодняшний день первый и самый большой жилой комплекс такого уровня — «Парадный квартал» — построен уже более чем на три четверти: в эксплуатацию введено пять жилых зданий, большинство квартир в которых уже заселены, и семь офисных особняков. Ведется строительство последней очереди: жилые корпуса 4, 5, 8 и офисные корпуса 17 и 18. Ввод в эксплуатацию комплекса целиком запланирован на 2014 год.

**Г:** Какие проекты элитного жилья наиболее востребованы?

**Д. Б.:** Сегодня успех проекта на рынке элиты зависит от присутствия в нем всех составляющих — престижной локации, архитектуры объекта и планировки квартир, качества строительных и инженерных решений. Важна единая социальная среда, которая формируется в элитном комплексе. В этом плане одним из самых известных на рынке можно назвать жилой комплекс «Парадный квартал» — он успешен и в части продаж. Число квартир, реализованных здесь за три квартала 2012 года, в полтора-два с половиной раза превышает количество сделок в каком-либо другом крупном жилом объекте в центре.

**Г:** Представления петербуржцев о комфорте как-то меняются?

**Д. Б.:** Рынок, безусловно, эволюционирует.



АЛЕКСАНДР КОРЖКОВ

Наиболее заметные изменения — в новых, расширенных требованиях к оформлению входных групп, холлов в жилых домах. Кроме традиционных требований к безопасности и контролю доступа на территорию жилого комплекса класса элит, покупатель обращает внимание на благоустроенность прилегающей к дому территории. Например, наш дом «Венеция» на Крестовском острове, с которого только что сняли строительные леса, окружен деревьями — их бережно сохраняли в течение всего периода строительства. Комплекс домов, входящих во вторую очередь премиального жилого комплекса «Смольный парк», будет также располагаться в старинном парке.

**Г:** Можно ли предусмотреть все потребности будущих жильцов?

**Д. Б.:** Это невозможно — у каждого из них свое представление о том, как должна выглядеть будущая квартира. Именно поэтому в элитном сегменте не востребованы квартиры с отделкой — обычно для этого приглашается команда профессиональных декораторов, воплощающих в жизнь требования владельца квартиры. Однако опытные девелоперы хорошо знают, како-

вы «базовые» потребности взыскательных покупателей, в том числе в плане организации жизненного пространства. Например, наши дома отличаются удобными планировками, разделением квартиры на личную и общественную зону.

**Г:** А система «умный дом»?

**Д. Б.:** Скорее ее элементы. Общедомовое внедрение такой системы возможно только в особняке или загородном доме — она индивидуальна и должна быть «заточена» под нужды конкретного владельца. Поскольку в городском доме владельцев квартир несколько, мы как застройщик подходим к решению вопроса рационально, предусматривая возможности для установки сложной инженерии. В частности, в «Венеции» организованы специальные воздухозаборные и выбросные шахты, которые позволят установить индивидуальные системы вентиляции.

**Г:** Как создаются ваши проекты элитного жилья?

**Д. Б.:** Все объекты в центре уникальны, и на разработку каждого уходят годы. Пожалуй, отличительная черта наших объектов — престижная локация и проработанность дома с архитектурной, строительной и ин-

женерной стороны. Корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» нередко выступает новатором в плане внедрения новых опций, технологий в своих объектах. Потом они используются другими застройщиками элитного сегмента, а с течением времени распространяются и на жилье массового спроса, повышая тем самым общий уровень строительной отрасли города.

**Г:** Какие инновационные технологии использует компания?

**Д. Б.:** Из последних новинок — применение технологии монолитной стены в грунте при строительстве трехэтажного подземного паркинга в доме в Зоологическом переулке, 2–4. В центре Петербурга это — прецедент, тем более что работы велись в условиях сложных грунтов (Нева — в 20 метрах), в окружении исторической застройки. Мы использовали опыт голландских строителей.

**Г:** Многие считают, что жить в центре неудобно из-за проблем с пробками и парковками...

**Д. Б.:** Опасения, связанные с транспортной доступностью центра в «пробочное» время, — распространенный стереотип. В действительности все наоборот. Владельцы квартир в центре не только приобщаются к открытым видам и историческим достопримечательностям Петербурга, но и в разы сокращают свой путь до работы — ведь деловая активность сосредоточена именно в центре. Такой экономии времени не достичь, проживая в собственном коттедже за городом или вне пределов центральных районов. Главное — наличие паркинга с возможностью держать там несколько машин на семью и прямо из него подниматься к дверям своей квартиры.

**Г:** Как вы решаете эту проблему?

**Д. Б.:** В самом большом в центре города подземном паркинге «Парадного квартала» на каждую квартиру отведено два машино-места. Кроме того, мы стремимся максимально развести в пространстве транспортные и людские потоки на объектах. Заезжая на территорию «Парадного квартала», машины сразу же попадают в подземный паркинг — просторная прогулочная зона, детские площадки, улица бутиков и площадь с фонтанами остаются во власти пешеходов. Собственная территория «Смольного парка» организована таким образом, что старинный парк, в котором находятся дома, не пересекают автомобильные дороги — подъезды к домам и доступ в подземные паркинги ориентированы по периметру территории.

**Г:** А лично вы предпочитаете жить в центре или за городом? Каковы ваши представления об идеальном доме?

**Д. Б.:** Уже несколько лет я живу в «Парадном квартале», и этот выбор вполне отвечает моим представлениям об идеальном доме. ■

# БЫВШИЙ ПОРТ СТАНОВИТСЯ ЦЕНТРОМ

**ХАФЕНСИТИ (HAFENCITY) — ЭТОТ РАЙОН ГАМБУРГА МОЖНО НАЗВАТЬ УНИКАЛЬНЫМ. ПОЖАЛУЙ, НЕТ АНАЛОГОВ ПРИНЦИПИАЛЬНО НОВОЙ ЗАСТРОЙКЕ, КОТОРАЯ УВЕЛИЧИВАЕТ ПЛОЩАДЬ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ГОРОДА НА 40%. ИНВЕСТИЦИИ В ПРОЕКТ СОСТАВЛЯЮТ 2,4 МЛРД ЕВРО БЮДЖЕТНЫХ СРЕДСТВ И 8 МЛРД ЕВРО ЧАСТНЫХ ВЛОЖЕНИЙ. СЕГОДНЯ ЭТО САМЫЙ ДОРОГОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ В ЕВРОПЕ.** ЕЛЕНА БОЛЬШАКОВА



НОВЫЕ ОФИСНЫЕ И ЖИЛЬЕ ЗДАНИЯ НА ОДНОЙ ИЗ НАБЕРЕЖНЫХ В ХАФЕНСИТИ МОЖНО ОТНЕСТИ К ПРИМЕРАМ КОНТЕКСТНОЙ АРХИТЕКТУРЫ — ОНИ СТОЯТ НА ТЕРРИТОРИИ БЫВШЕГО ПОРТА, КОТОРЫЙ ЧАСТИЧНО СОХРАНИЛ И СТАРЫЕ СООРУЖЕНИЯ

Решение преобразить старую портовую территорию в современный район Хафенсити правительство Гамбурга приняло в 1997 году. С помощью редевелопмента средоточие бывших портовых складов и другой устаревшей инфраструктуры превращается в жилой, коммерческий и культурный центр города. А к 2025 году район должен полностью стать «умным»: здесь будут применены современные энерго-сберегающие технологии, предусматривающие минимальный выброс CO<sub>2</sub> и использование возобновляемых источников энергии. Но уже сегодня Хафенсити становится элитным районом, в котором стоимость квадратного метра жилья может достигать €10 тыс.

**КОНТЕКСТ** Гамбург — город-порт, немецкий аналог Санкт-Петербурга. В переводе с саксонского его название — «крепость на берегу» (Hammburg), оно приписывается Карлу Великому, основавшему город в 808 году. История Гамбурга тесно связана с морем, чем он обязан Эльбе, которая несет свои воды через половину Германии и в 110 км от города впадает в Северное море. Порт Гамбурга является основой

коммерческой жизни, и жители помнят об этом, ежегодно отмечая день рождения порта трехдневными гуляньями с «балетом» буксиров, парадом старых парусников и грандиозным фейерверком.

Портовая функция города определила и его архитектуру. Образ Гамбурга — это краснокирпичные здания, фахверковые и белоснежные особняки, церковные шпили, каналы, которых в городе, как говорят жители, больше, чем в Венеции, Амстердаме и Лондоне вместе взятых, и еще мосты — их здесь больше 2,5 тыс. Есть, конечно, и места особенные — искусственное озеро Альстер, набережная которого демонстрирует роскошь дорогих вилл в югендстиле и остается любимым местом для прогулок горожан и туристов.

В 50-х годах прошлого века та часть порта, где сейчас развивается Хафенсити, начала терять свое значение в связи с новым этапом в сфере морских перевозок: огромные контейнеровозы с большой осадкой не могли заходить в эту часть акватории Эльбы. Территория стала приходить в упадок, и в начале 1990-х власти города озадачились дальнейшей судьбой этой части порта.

**ГОРОД БУДУЩЕГО** По масштабному плану редевелопмента территорий (Masterplan 2000, Masterplan Revision for Eastern Hafencity 2010), площадь в 157 га между Амбарным городом (так называют исторический складской квартал Шпайхерштадт) и рекой Эльбой к 2025 году должна полностью преобразиться в современный мультифункциональный район с необычными по архитектуре жилыми и офисными зданиями. Первые здания в новом духе появились здесь в 2003 году. Новый район увеличит площадь центра города на 40%, а дополнительные 10,5 км береговой линии «обрастут» променадами. В качестве общественных пространств также намечено создание парков и площадей. План развития Хафенсити находится под ответственностью управляющей компании Hafencity Hamburg GmbH, 100% которой принадлежит городу. План включает 87 проектов, 50 из которых уже завершены. Львиную долю бюджета (около €1,5 млрд) управляющая компания получает от продажи земли — эти средства идут на обустройство дорог, мостов, площадей, парков, причалов и променадов.

Жилье займет в Хафенсити примерно 30% площади, 48% город выделяет офисным зданиям, 13% — учебным заведениям, культурным и досуговым центрам, а также отелям, и 9% останется для ритейла, пищевой отрасли и компаний, предоставляющих услуги.

В 2007 году началось строительство новой ветки метро U4, которая запускается в декабре этого года. После введения в эксплуатацию ежедневный поток пассажиров составит 35 тыс. человек.

В следующем году в Хафенсити откроется и новый университет. Но по своему необычному архитектурному облику в этом районе выделяется, конечно, проект Филармонии на Эльбе (Elbphilharmonie), который вызвал немало споров из-за высокой стоимости строительства и низких темпов работ. Полезная площадь строения составит 97 тыс. кв. м. В филармонии два концертных зала — большой на 2 тыс. мест и маленький на 550 мест. Открытие комплекса намечено на 2015 год. К этому времени строители должны подготовить также отель на 2,5 тыс. номеров с бизнес- и фитнес-пространством, а также 45 жилых апартаментов.

Концепция Хафенсити как элитного района интересна, в частности, и тем, что упор делается на создание большого количества общедоступных открытых пространств. Они составляют 37% территории. Дома, офисы, культурные и досуговые центры, торговые площади находятся близко друг от друга — ставка на небольшие расстояния делается намеренно, чтобы дорожные покрытия занимали как можно меньше территории. Плотная сеть пешеходных дорожек и велосипедных маршрутов организована для того, чтобы в этом районе можно было обойтись без автомобиля. Шаговая доступность и, как следствие, меньшие затраты на транспорт служат компенсацией за более высокие цены на жилье, чем в других районах города. Кроме того, незначительное увеличение цены за квадратный метр в этом районе по сравнению с ценами на жилье в других новых зданиях обусловлено и наличием таких факторов, как защита от наводнений, особая конструкция сооружений и высокие экологические стандарты.

**ЖИТЬ ПО-РАЗНОМУ** В Хафенсити для покупки и аренды предназначены апартаменты различного ценового диапазона. Здесь нашлось место и для социального жилья, и для люксового сегмента. Большим спросом здешние квартиры пользуются у богемы — музыкантов, художников, дизайнеров, а также у топ-менеджеров различных компаний. Особую роль в поддержании спроса играют жилищные кооперативы и совместные строительные фонды, которые формируют предложение для среднего класса и часто служат катализатором создания локальной культуры. Людей привлекает в основном вид на воду, индивидуальные проекты домов, а также



ЕВГЕНИЙ ФОТЮКОВ

### ДОЛГОСТРОЙ

Проект Филармонии на Эльбе разработан швейцарским архитектурным бюро «Херцог энд де Меурон» (Herzog & de Meuron). В основе здания — склад какао, построенный в прошлом веке. Между краснокирпичным основанием и новой высотной частью будет располагаться бассейн. Кроме залов, в здании этого центра музыки строится отель и элитное жилье. Высота сооружения 110 м, волнистые панели из стекла, кроме декоративной, несут и функциональную нагрузку — служат панорамным остеклением в жилых апартаментах, откуда открывается захватывающий вид на новую часть порта и на воды Эльбы. На сегодняшний день смета строительства увеличилась и составляет около €350 млн. Воплощение беспрецедентного архитектурного проекта сопровождается скандалами, а открытие филармонии снова перенесли — на 2015 год. Но уже сегодня сюда водят экскурсии, показывая долгострой изнутри.

близость железнодорожного вокзала и аэропорта. Например, в квартале Далманкай (Dalmannkai) примерно 45% жилья — съемное. Цена аренды от частного лица составляет €12–18 за квадратный метр, а если аренду предоставляет жилищный кооператив, то цена колеблется в пределах €9–13,5 за квадратный метр. Частные дома стоят от €3 тыс. за квадратный метр у совместных строительных фондов до €8 тыс. в люксовом сегменте, а в отдельных случаях цена поднимается до €10 тыс. за квадратный метр (например, за метраж пентхауса).

Есть у Хафенсити и некоторые проблемы. Например, восточная часть этого района не так гармонично интегрируется в существующий городской контекст, как западная или центральная его части. Решение руководство проекта ищет в четком разделении функций кварталов: каждый из них в восточной части района будет иметь определенную направленность. Бакенхафен (Baakenhafen) выступит местом для жизни и досуга, Оберхафен (Oberhafen) — для творчества и культуры, Эльббрюкен (Elbbrücken) — как городская среда для бизнеса и жилья. Дополнительная территория, защищенная от шума, будет отведена для строительства загородных домов.

Управляющая компания Хафенсити продвигает идею идентификации жителей с местом своего проживания. Обитателям района это нравится. Примером может служить создание виртуального форума для резидентов hafencity-label.de или появление Hafencity-Zeitung — газеты, организованной по инициативе одного из местных жителей. Здесь нередки дворовые вечеринки и различные мероприятия для соседей. ■



Реклама



BELLAGIO  
Country Club

ГОТОВЫЕ ТАУНХАУСЫ  
в Репино

от 50 000 руб/м<sup>2</sup>

от 180 м<sup>2</sup>

FG  
FORTGROUP

965 27 37  
bellagio-repino.com

предложение  
ограничено

# ЭКЛЕКТИКА ЭМОЦИЙ

СОЗДАТЬ ПРОСТРАНСТВО, В КОТОРОМ ЦИТАТЫ ИЗ РАЗНЫХ СТИЛЕЙ СМОТРЕЛИСЬ БЫ НЕ СЛУЧАЙНЫМ НАГРОМОЖДЕНИЕМ РЕПЛИК, А СОЗДАВАЛИ БЫ ВПЕЧАТЛЕНИЕ ГАРМОНИЧНОГО И ТЩАТЕЛЬНО ПРОДУМАННОГО ИНТЕРЬЕРА, ДОВОЛЬНО СЛОЖНО. ОДИН ИЗ ИНТЕРЕСНЫХ ПРИМЕРОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЭКЛЕКТИКИ В ДИЗАЙНЕ — КВАРТИРА, НАД КОТОРОЙ НЕДАВНО ЗАКОНЧИЛА РАБОТУ ТВОРЧЕСКАЯ РЕЗИДЕНЦИЯ ВЯЧЕСЛАВА ГЕДУЕВА. АЛИНА БАШКЕЕВА



АРХИТЕКТОР ВЯЧЕСЛАВ ГЕДУЕВ

Несмотря на сложную задачу, работать над этим интерьером, по признанию авторов проекта, было легко и приятно, и во многом благодаря заказчикам, которые предоставили архитекторам практически полную свободу действий относительно стилистического решения пространства. Регламентированы были лишь некоторые технические моменты: заказчики хотели видеть в своей квартире гардеробную, прачечную, второй санузел, а также систему «умный дом». Собственно, это и составило основную сложность, в остальном четырехкомнатная квартира площадью 142 кв. м, расположенная в новом жилом комплексе элитного класса, представляла собой едва ли не идеальное пространство для реализации творческих идей.

**ЖИВОЕ ЖИЛОЕ** Благодаря смешению стилей, в котором переплелись классика,

минимализм, модерн, квартира обрела не только и не столько оригинальное, сколько по-настоящему живое звучание. Этот интерьер пластичен и изменчив, причем новые ноты в него со временем внесут сами обитатели: семейные фотографии, привезенные из путешествий сувениры и прочие безделушки, которыми рано или поздно обрастет любой дом, здесь будут смотреться вполне органично и лишь добавят звучности в обстановку.

Соответственно идее эклектичности пространство наполнено самым разноплановым декором: индийский антиквариат и европейская классика, современные четкие линии абажуров и плавные изгибы роскошных люстр, мозаичные панно, лепнина и стилизованные под XVII век рамы для семейных портретов... В связи с тем, что мебель, а также предметы декора (в част-



МОЗАИЧНОЕ ПАННО В ВАННОЙ КОМНАТЕ



ИДЕЕ ЭКЛЕКТИЧНОСТИ ПОДЧИНЕН И ИНТЕРЬЕР СПАЛЬНИ

ности, привезенные из Индии деревянные колонны, эффектно зонировующие пространство) привлекают много внимания, отделка решена в максимально нейтральном стиле: стены в большинстве помещений окрашены в спокойный приятный цвет, а в коридоре двери будто сливаются со стенами — таким образом их плоскости удалось визуально разгрузить. Исключение составляют лишь детская дочки хозяев (комната выполнена в нежных лилово-розовых тонах, а стены оклеены обоями с цветочным рисунком)

и спальня, в которой каждый элемент обстановки, декора и отделки стилистически очень насыщен.

**ЭЛЕМЕНТЫ** Несмотря на то, что в интерьере квартиры взгляд притягивает практически каждая деталь — будь то мебель или светильник, здесь, тем не менее, есть свои акценты. Так, во входной зоне — это, безусловно, гардеробная. Похожая на панно или фальшстену волнообразная деревянная поверхность (массив сосны, отделанный шпо-

## ОБ АВТОРАХ ПРОЕКТА

Творческая резиденция Вячеслава Гедуева работает с 1999 года. В ее портфолио — большое количество дизайн-проектов как частных, так и общественных интерьеров, а также проекты домов и общественных зданий. Архитекторы студии стремятся сделать объекты не просто функциональными, но и эстетичными. Оригинальность достигается, в частности, благодаря использованию всевозможных деталей: старинных колонн, кронштейнов, ворот, предметов антиквариата и мозаичных панно.



**ПРОСТРАНСТВО ГОСТИНОЙ ВКЛЮЧАЕТ РАЗНОПЛАНОВЫЙ ДЕКОР: ЗДЕСЬ ЕСТЬ АНТИКВАРИАТ И СОВРЕМЕННЫЕ ДИЗАЙНЕРСКИЕ ВЕЩИ, А ДЕРЕВЯННЫЕ КОЛОННЫ ПРИВЕЗЕНЫ ИЗ ИНДИИ**

ном экзотического дерева) на деле является шкафом для верхней одежды, а также скрывает вход в просторную гардеробную.

В гостиной таким акцентом выступает камин — традиционное место встречи семьи, уютное, теплое, создающее по-настоящему семейную атмосферу. Кстати, камин — едва ли не единственный стилиобразующий элемент, который заказчики непременно хотели видеть в своем доме. Однако реализация пожелания осложнялась тем, что квартира расположена на третьем этаже, а электрический камин как альтернатива заказчиков не устраивал вовсе. В итоге выход был найден, и в выложенный из камня портал (как для настоящего камина) был установлен так называемый биокамин, который горит самым настоящим пламенем, но без копоти, гари и запаха.

Обращают на себя внимание и мозаичные панно: в квартире их два — в холле и в одной из ванных комнат. Кроме того, они, как и камин, сообщают интерьеру дополнительную эмоциональность. Оба панно (в качестве эскиза для одного из них была использована картина Рубенса) выполнены на заказ петербургскими мастерами.

Вообще, таких, выполненных на заказ, элементов декора и отделки в квартире немало. Подобные вещи придают интерьеру индивидуальность и помогают архитектору более точно передать характер владельцев и настроение дома. Этой квартире атмосферу домашнего уюта и тепла, помимо прочего, придает деревянный пол в гостиной: обработанные вручную, искусственно состаренные доски имеют еще и разную ширину. Оригинально использованы индийские мотивы

— колонны и детали старинного комода в качестве дверец, на заказ выполнена и мебель в детской сына заказчиков — комната даже в отсутствие хозяина может многое о нем рассказать: четкие линии, прямые углы, натуральные приглушенные оттенки и... футуристический светильник под потолком.

**ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ** Формирование атмосферы, настроения — далеко не единственная задача, которая возложена на предметы этого интерьера. Лучше всего эта мультизадачность просматривается на примере кухни-гостиной, которая включает в себя сразу три зоны: собственно кухню, столовую и гостиную. Здесь нет стен или каких-либо дополнительных четко зонировующих пространство предметов, задача разделения на зоны решена с помощью эмоции, расчета на сиюминутное восприятие посетителя. Так, неприметный светильник над обеденной зоной (на него вряд ли обратишь внимание, но периферическим зрением точно заметишь) выступает антагонистом роскошной люстры с 16 рожками в гостиной, тем самым информируя посетителей о функциональном предназначении зоны, в которой он располагается. Точно так же несколько задач выполняют и гардеробная, камин, индийские колонны...

Интерьер этой квартиры, в котором случайных предметов практически нет, зато каждый из них (в том числе и стилиобразующие) несет мультифункциональную нагрузку, архитектор Вячеслав Гедуев, главный автор проекта, называет примером удачного синтеза функциональности и декоративности. ■



**ЗА ВОЛНООБРАЗНОЙ ДЕРЕВЯННОЙ ПОВЕРХНОСТЬЮ ИЗ МАССИВА СОСНЫ, ОТДЕЛАННОГО ШПОНОМ ЭКЗОТИЧЕСКОГО ДЕРЕВА, СКРЫВАЮТСЯ ШКАФЫ ДЛЯ ВЕРХНЕЙ ОДЕЖДЫ И ПРОСТОРНАЯ ГАРДЕРОБНАЯ**

## ПРОЕКТ

# ПЕТЕРБУРГСКИЕ ПАРАДНЫЕ

В НОВЫХ ЭЛИТНЫХ ДОМАХ ОБЩЕЕ ПРОСТРАНСТВО ЛЕСТНИЦЫ НАЗЫВАЮТ ХОЛЛАМИ ИЛИ ВХОДНЫМИ ГРУППАМИ. А В СТАРОМ ФОНДЕ, КОТОРЫЙ, НЕСМОТРА НИ НА ЧТО, ПРЕДСТАВЛЯЕТ ИНТЕРЕС ДЛЯ СОСТОЯТЕЛЬНЫХ ЖИЛЬЦОВ, ЭТА ТЕРРИТОРИЯ НАЗЫВАЕТСЯ НИКАКИМ НЕ ХОЛЛОМ И ДАЖЕ НЕ ПАРАДНЫМ ПОДЪЕЗДОМ, А ПО-ПЕТЕРБУРГСКИ — ПРОСТО «ПАРАДНАЯ». АННА КОНЕВА



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

РОТОНДА В ПАРАДНОЙ ДОМА № 81 НА НАБЕРЕЖНОЙ ФОНТАНКИ

В имперском Петербурге в каждом доходном доме были свои украшения — лепнина и витражи, камин и барельефы, затейливые перила и необычные лифтовые шахты. Парадные охранялись швейцарами и дворниками, и вся красота была предназначена только для жильцов и их гостей. Сегодня вместо человеческого фактора — домофоны и кодовые замки, но бывшая роскошь в большинстве своем испорчена советским прошлым и нынешним безразличным отношением. Но все же кое-что сохранилось.



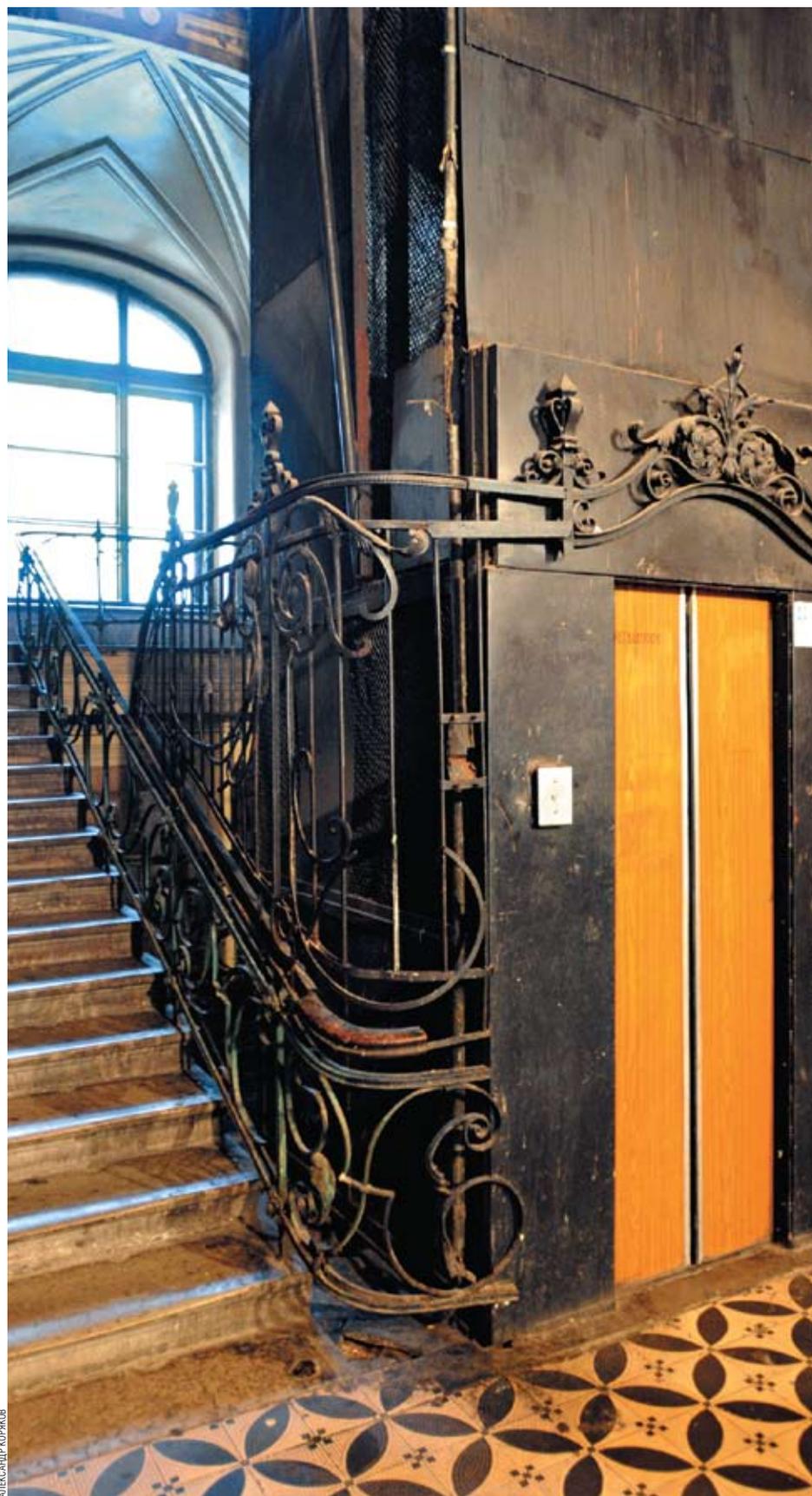
АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

«КРИК ДУШИ» НА ДВЕРИ ОДНОЙ ИЗ КВАРТИР В РОТОНДЕ НА ФОНТАНКЕ

**РОТОНДА НА ФОНТАНКЕ** Дом с ротондой на углу Фонтанки и Гороховой улицы, построенный купцом Устиновым, считается одним из самых мистических мест Петербурга. Говорят, это место каким-то образом связано с масонской ложей. Есть и версия о том, что с лестницы через ныне замурованную дверь подземный ход ведет в сторону Витебского вокзала. Найти парадную с ротондой не так-то просто, потому что она спрятана внутри дома. За обычной дверью — поразительная по своим размерам и ауре галерея дивной красоты — из шести колонн с круглым сводом и чугунной лестницей, закручивающейся к куполу. Легенда гласит, что в Ротонде можно встретиться с самим сатаной — не счесть историй о пропавших девушках и поседевших студентах. Считается, что если завязать глаза и подниматься по чугунной лестнице, будешь поднимать-

ся бесконечно. В Ротонде на удивление царит странная тишина (нашему фотокорреспонденту Александру Корякову встретилась только бабушка с собакой, недовольная соседством с этим местом паломничества молодежи. — **G**), а если смотреть вверх, кажется, что мир вокруг начинает вращаться. Чугунный узор перил на верхней площадке Ротонды напоминает змей, а акустика там такая, что слово, сказанное шепотом наверху, слышно у самого входа в дом. Может, поэтому жильцы четырех квартир дома поставили «умный» домофон и решительно пресекают попытки сюда войти.

**ЧУГУННАЯ КРАСОТА** В некоторых парадных Петербурга сохранились чудесные лифты эпохи модерна. Начало XX века стало эпохой технического прогресса, и многие домовладельцы стали строить дома, оснащенные чудом техники и красоты, — лифтом. Один из самых впечатляющих образ-



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

ДЕКОР ЛИФТА В СТИЛЕ МОДЕРН В ДОМЕ № 29 НА МОХОВОЙ УЛИЦЕ

цов можно видеть и сегодня — это лифт в Доме книги на Невском. Другой вариант скрыт от глаз — это лифт в доме Мертенса, где сегодня располагается флагманский магазин Zara в

Петербурге. Следы былой роскоши хранит дом на Моховой 27–29. По данным [www.walkspb.ru](http://www.walkspb.ru), этот доходный дом для страхового общества «Россия» был построен в конце XIX века по



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

В ПАРАДНОЙ ДОМА № 35 НА КАНАЛЕ ГРИБОЕДОВА БЫВШИЙ КАМИН СТАРАТЕЛЬНО ВЫКРАШЕН ЧЕРНОЙ КРАСКОЙ. ПОДЪЕЗД ИМЕЕТ ПРИЛИЧНЫЙ ВИД БЛАГОДАРЯ МИНИ-ОТЕЛЮ, КОТОРЫЙ НАХОДИТСЯ НА ОДНОМ ИЗ ЭТАЖЕЙ

проекту Леонтия Бенуа. Внутреннюю отделку здания и художественную ограду двора создавал архитектор Николай Прокофьев. В этом доме сдавались внаем квартиры для зажиточных петербуржцев, здесь жили министры и тайные советники, а квартиру 27 до 1925 года занимала семья дворянского рода Дурново. Сегодня здесь в основном коммуналки, а попасть в парадную непросто — идут строительно-ремонтные работы. Но сам интерьер, включая декор лифта в стиле модерн, неплохо сохранился по сравнению с другими подобными местами.

**СОВРЕМЕННЫЕ ВЕЯНИЯ** Сегодня многие строительные компании в сфере элитного жилья, создавая архитектурные проекты, особое внимание уделяют интерьерам публичных зон — холлов, парадных лестниц и коридоров. Преобладают интерьеры, стилизованные под «петербургский стиль». Так, например, в доме по улице Стремянной, 15, каждый парад-

ный подъезд имеет свой интерьер. В отделке использовано дерево, формы отсылают к эпохе модерна, двери лифта украшены стилизованной решеткой. Интересная история стала идеей оформления холла жилого комплекса Stella Maris на Крестовском острове. Генеральный директор компании-застройщика, когда отдыхал в Венеции, был очарован прелестью ночного канала, вид на который открывался прямо из дверей в холл. Эти впечатления нашли воплощение во внешнем и внутреннем облике Stella Maris. Прозрачный холл с выходом на набережную подчеркивает «легкость» архитектуры и позволяет любоваться видом на реку, все квартиры выходят окнами на Малую Невку.

Модный нынче хай-тек тоже широко используется архитекторами. Имена мелькают звездные — так, интерьеры холла жилого комплекса «Леонтьевский мыс» проектировал знаменитый Филип Старк. Но как они будут выглядеть, пока неизвестно. ■



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

ОДИН ИЗ САМЫХ ВАРВАРСКИХ СПОСОБОВ — ЭТО СПЛОШЬ ЗАКРАСИТЬ СТАРИННУЮ ИЗРАЗЦОВУЮ ПЕЧЬ. ТАКОЙ СПОСОБ «РЕМОНТА» ШИРОКО ПРАКТИКОВАЛСЯ В СОВЕТСКОЕ ВРЕМЯ. В ПОДЪЕЗДЕ ДОМА № 10 ПО КОЛОМЕНСКОЙ УЛИЦЕ И СЕГОДНЯ ПОСТУПИЛИ ИМЕННО ТАКИМ ОБРАЗОМ. ТРУДНО СЕБЕ ПРЕДСТАВИТЬ, ЧТО ЭТОТ РОЗОВЫЙ «ШКАФ» В УГЛУ — НА САМОМ ДЕЛЕ ПЕЧКА, А ПОД СЛОЕМ КРАСКИ СКРЫВАЮТСЯ ИЗЯЩНЫЕ ИЗРАЗЦЫ. ЧТОБЫ УВИДЕТЬ КРАСОТУ ЭТОГО ОБЪЕКТА, ДОСТАТОЧНО ТЩАТЕЛЬНО ОТСКОБЛИТЬ КРАСКУ, ЧТО НА САМОМ ДЕЛЕ ОЧЕНЬ НЕПРОСТО. ДО РЕВОЛЮЦИИ ПОДОБНЫЕ ИЗРАЗЦОВЫЕ И КАФЕЛЬНЫЕ ПЕЧИ БЫЛИ ТИПОВЫМИ И ЧАСТО УСТАНАВЛИВАЛИСЬ В ПАРАДНЫХ И КВАРТИРАХ



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

ВХОДНОЙ ХОЛЛ В ЖИЛОЙ ЧАСТИ ЖК «ОМЕГА-ХАУС» НА ПЕСОЧНОЙ НАБЕРЕЖНОЙ, 40

# ОСОБНЯК БРАНТА: ЛЮБОВЬ И РЕВОЛЮЦИЯ

ПЕТЕРБУРГСКИЙ ОСОБНЯК БАРОНА БРАНТА СЕГОДНЯ ВОСПРИНИМАЕТСЯ КАК ЧАСТЬ ОСОБНЯКА МАТИЛЬДЫ КШЕСИНСКОЙ. ВОЗМОЖНО, САМОМУ БРАНТУ ЭТО БЫЛО БЫ ПО НРАВУ. ОБА ЗДАНИЯ ОБРЕЛИ УДИВИТЕЛЬНУЮ СУДЬБУ — ИХ ЗАНИМАЕТ МУЗЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ИСТОРИИ РОССИИ. АННА КОНЕВА

Если взглянуть с точки зрения топографии, то одним из центров революционного настроя была в смутные десятилетия улица Куйбышева, бывшая Большая Дворянская, которой — весьма симптоматично — так и не было возвращено историческое название. Тут рядом и Петропавловская крепость, в застенках которой побывал не один революционер, и Дом политкаторжан — памятник конструктивизма, — предназначенный для семей бывших узников царизма, и Музей политической истории России, занимающий два стоящих рядом особняка в стиле модерн — Матильды Кшесинской и Василия Бранта. Эти здания, построенные с разницей всего в три года, воспринимаются сегодня как одно целое — когда оба здания были переданы музею, их объединили переходом. Тем не менее это два разных дома, и каждый полон легенд и хранит свои воспоминания.

**ЛЕГЕНДА О ЧУВСТВАХ** Богатый особняк предпринимателя Василия Эммануиловича Бранта был построен исключительно быстро. Брант приобрел участок в 1909 году, а уже в 1911-м переехал в новый особняк. Легенда гласит, что хозяин нового дома был влюблен в свою прелестную соседку, балерину Кшесинскую, и использовал возможность поселиться как можно ближе к ней, чтобы чаще видеть предмет своего обожания. Так это или нет — проверить невозможно. Правда, сотрудники музея, разработав для посетителей программу «Ночь в музее», говорят, что по ночам в переходе между особняками слышны таинственные шорохи... Что, кстати, может послужить неплохим маркетинговым ходом. На самом деле не сохранилось никаких достоверных сведений о том, был ли между соседями роман, хотя знакомы они, бесспорно, были — кроме



ФАСАД ОСОБНЯКА, ВЫХОДЯЩИЙ НА УЛ. КУЙБЫШЕВА

светских раутов встречались и на журфиксах, и на прогулках, и хаживали друг к другу по-соседски. А в 1917 году соседи практически одновременно покинули революционный город и отправились в Париж. Но там их пути окончательно

разошлись: Матильда, наконец, вышла замуж за одного из князей Романовых, а барон Брант продолжил свою предпринимательскую деятельность и, прожив до 1924 года, упокоился на кладбище Пер-Лашез.

**ПОЧЕТНЫЙ ГРАЖДАНИН** Василий Эммануилович Брант был сыном известного предпринимателя, основателя компании «Э. Г. Брант и Ко», занимавшейся лесозаготовками и переработкой леса. В свою очередь, Эммануил Брант, богатый петербургский лесопромышленник, был выходцем из Германии и владел вместе с компаньонами несколькими деревообрабатывающими предприятиями, на которых изготавливался весь тогдашний ассортимент пиломатериалов. На сайте города Юрьевца, например, сказано, что в «Перечне фабрик и заводов торгово-промышленной России за 1903 год» указаны принадлежащие фирме «Э. Г. Брант и К°» предприятия на реке Охте под Петербургом, в Кондопожском, Вытегорском, Череповецком уездах и Кривоезерский лесозавод под Юрьевцем.

Вообще немецкие промышленники до революции играли значительную роль в жизни деловой России и особенно Петербурга. Василий Брант был весьма уважаемым гражданином — ему даже присвоили титул потомственного почетного гражданина, а это означало, что заслуги фамилии были признаны на уровне империи, а не только ее столицы. Брант много жертвовал на благотворительность, отлично управлялся с активами и даже в эмиграции оставался далеко не бедным человеком. Отличаясь трезвым взглядом на жизнь, он, в отличие от своей соседки по Большой Дворянской, никогда не пытался вернуть оставленное в революционном Петрограде имущество. В Париже дела его тоже шли неплохо, хотя точных сведений о его жизни практически нет.

**СИМВОЛИКА МОДЕРНА** Особняк Бранта представляет собой один из самых изысканных архитектурных проектов того времени. Он был построен по эскизам и



ЗДАНИЕ ИМЕЕТ СЛОЖНУЮ ПЛАНИРОВКУ



МРАМОРНАЯ ЛЕСТНИЦА СОХРАНИЛАСЬ В ПЕРВОЗДАННОМ ВИДЕ



СЕРГЕЙ СЕМЕНОВ

В ДУБОВОМ ЗАЛЕ ЧУДОМ СОХРАНИЛАСЬ ЛЕСТНИЦА, В ЦЕНТРЕ ПОТОЛКА — ОБРАЗЕЦ МОДЕРНА: ЛЮСТРА ГЕОМЕТРИЧЕСКОЙ ФОРМЫ

под руководством архитектора Романа Федоровича Мельцера, чье бюро входило в число крупнейших в Петербурге. Брант торопил архитектора, поэтому особняк строился быстро. Сооружение представляет собой исключительно целостный ансамбль, невзирая на то, что в нем переплелись несколько архитектурных стилей. Этот особняк, будучи вполне модернистским, включает в себя элементы неоклассицизма — лаконичные обширные плоскости стен, четкость членений пространства, элементы античной символики. В целом постройку можно назвать скорее символистской — в декоре использованы разные мотивы античной, христианской и романтической мифологии, смыслы и значения которых наслаиваются друг на друга.

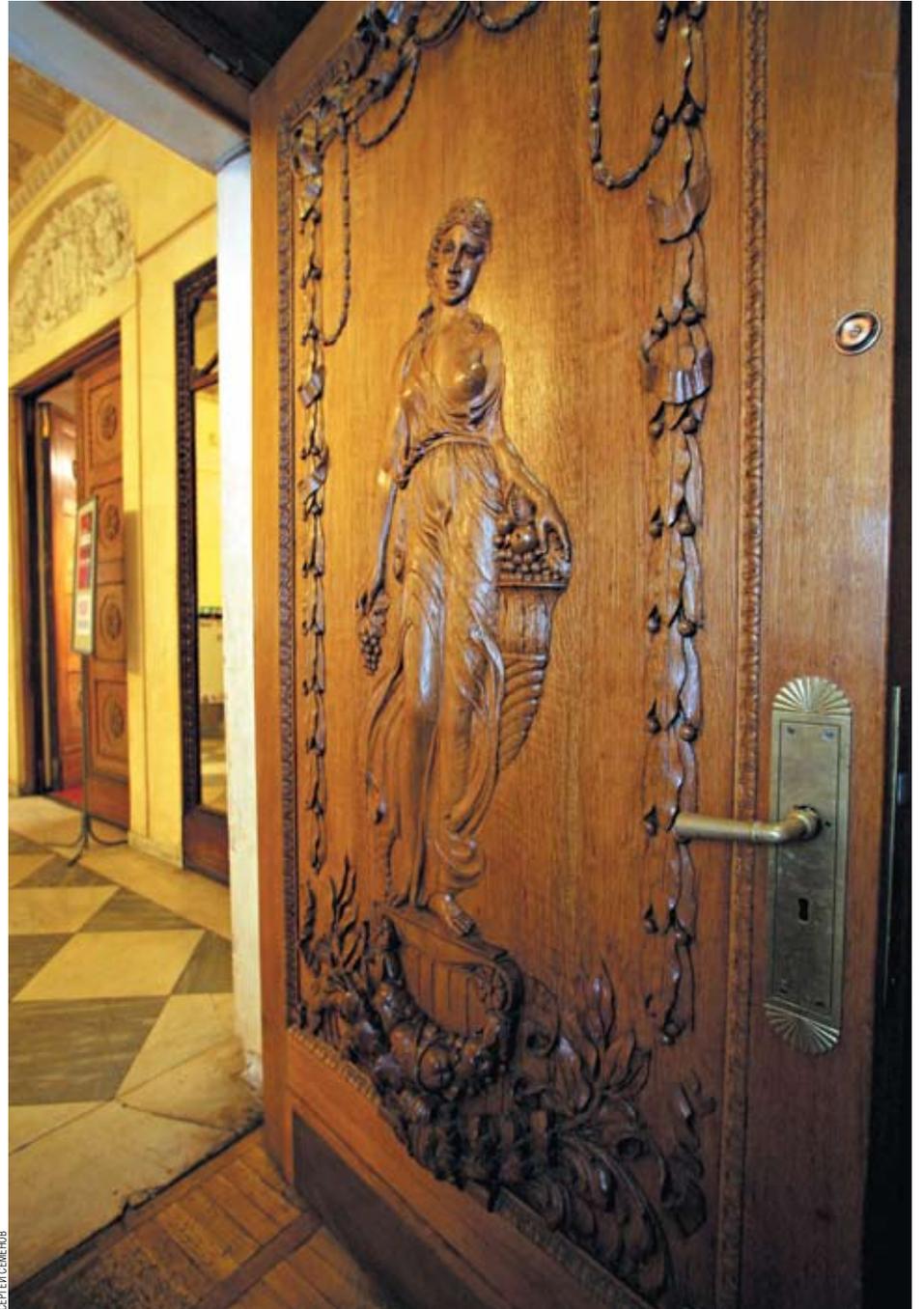
Особняк имеет сложную планировку, его фасад, обращенный на Большую Дворянскую улицу, демонстрирует лишь часть богатого декора. Наиболее представительно выглядят ворота, вынесенные вперед (на так называемую красную линию улицы) и декорированные панно с античным сюжетом, затейливой модернистской решеткой и светильником геометрической формы. Античные мотивы повторяются на каменной ограде, причем соседствуют они с шарами, обвитыми змеями, которые к античной культуре ни-

какого отношения не имеют, зато порождают собственный шлейф ассоциаций — хтонические силы, образы мирового зла или, наоборот, мировой же гармонии. Кованая решетка ограды и створки ворот выполнены на заводе «Карл Винклер».

Фасады, обращенные на улицу, облицованы белым мрамором, а внутренние отделаны светлым кирпичом. Модерновое убранство особняка — это не только решетки, но также и интересные водостоки, украшенные природными мотивами. Многие из них сохранились.

Оригинальна и дворовая часть особняка — тут и барельефы с архангелом Михаилом, и розетки с греческими колесницами, и природный орнамент. Расстеловка окон и декоративный стеклянный навес созданы по канонам модерна.

**В ОГНЕ РЕВОЛЮЦИИ** Внутреннее убранство особняка сохранилось гораздо хуже — строители революции сожгли почти все, что могло гореть, и разграбили остальное. Музейные работники восстановили часть интерьеров, а лестницы, потолки и окна являют собой чистоту стиля начала XX века. В особняке сохранились мраморная лестница, роскошные дубовые двери, украшенные резьбой на мифологические сюжеты, светильники и витражи. Оформлением интерьеров за-



СЕРГЕЙ СЕМЕНОВ

В ДЕКОРЕ ПРИСУТСТВУЮТ АНТИЧНЫЕ МОТИВЫ

нималась фирма «Мельцер и Ко». В интерьере использованы мрамор и дуб, ранее были наборные паркетные полы красного дерева, увы, утраченные, а также интересные кованые предметы. Сохранился, например, старинный калорифер, который может вдохновить дизайнеров современных интерьеров. Очень интересен декор приемной — она выполнена в неоготическом стиле, с использованием традиционных розеток и имитаций контрфорсов (вертикально выступающих частей стены), но сочетание белого и желтого цветов все же более характерно для времени модерна.

Ради одних только витражей можно зайти в дубовый зал — возможно, он служил библиотекой, в те времена было модно читать в интерьерах из дерева. По периметру зала идет деревянная лестница, деревянный потолок украшает резьба с использованием природных мотивов, а в центре — прекрасный образец модерна — геометрической формы люстра, когда-то декорированная цветными витражами. Эти же витражные мотивы и на окнах, частично они уцелели в исторических перипетиях, частично восстановлены.

Даже в подвале можно найти кое-что интересное — там сохранились мраморные лестницы и колонны, а также оконные

проемы, оформленные цветными стеклоблоками неправильной формы — смотрится это очень современно.

### КОНТРАСТЫ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ

Уже после первой русской революции Брант понял, что время стабильности ушло безвозвратно. Неторопливо и с немецкой основательностью он подготовился к возможному отъезду и, когда это время пришло, благополучно покинул беспокойную столицу. В опустевший особняк Кшесинской въехал штаб РСДРП, а жилище Бранта передали детскому интернату. Чуть позже соседом беспризорников стал «всероссийский староста» Михаил Иванович Калинин, который занял несколько комнат в этом же доме. Именно тогда интерьеры непоправимо пострадали, и до начала 50-х годов прошлого века жизнь особняка не отличалась порядком. Музейное бытие этих стен тоже не было безоблачным, однако интерьеры привели в порядок и реконструировали, а экспозиция истории политических переворотов в стенах модерна подчеркивает контраст прошлого и настоящего. Сегодня залы особняка, как и многих других, сдаются под банкеты и свадьбы, здесь проводятся фотосессии и ночные мероприятия. Но дух чинного богатого прошлого, увы, безвозвратно утрачен. ■



СЕРГЕЙ СЕМЕНОВ

СТЕКЛЯННЫЙ НАВЕС И ФОНАРЬ В СТИЛЕ МОДЕРН СО СТОРОНЫ ДВОРОВОЙ ЧАСТИ ОСОБНЯКА



2013  
ПОДПИСКА

# качественная информация с доставкой в офис

Подпишись  
в редакции по самой  
низкой цене!

Стоимость годовой подписки  
с доставкой\*:  
Редакция «Коммерсантъ»  
- 5794,80 руб.

\* Цена указана за 1 экз.

**Подписываемся  
под каждым  
словом.  
Подпишитесь  
и вы.**

Ежедневная общенациональная деловая газета «Коммерсантъ» в Санкт-Петербурге — главные новости о событиях в бизнесе, политике и обществе. В составе газеты публикуются тематические гляцевые приложения формата А2: «Дом», «Банк», «Аудит. Консалтинг. Право», «Медицина», «Лизинг», «Коммерческая недвижимость», «Энергетика. Нефть. Газ»; деловые специализированные приложения формата А3 Business Guide «Элитная недвижимость», «Индустрия отдыха», «Лица города», «Рейтинг топ-менеджеров», «Экономический форум», «Финансовые инструменты/Банк»

Телефон отдела подписки в Санкт-Петербурге: (812) 271 36 35