

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Намыв по заявкам

— Северная столица —

С13 При этом архитектурные доминанты и небесную линию исторического центра высотки закрывать не будут, так как высота зданий не превысит 70 м.

Очень удачно расположена новая намывная территория и с географической точки зрения. Васильевский остров относится к центральным районам Петербурга, при этом с Морской набережной легко добраться как до южных, так и до северных пригородов. В обе стороны из этой точки очень удобный выезд, благодаря чему дорога до Стрельны, которая находится на юге города, займет около полчаса, столько же отнимет путь до поселка Лисий Нос, который находится у северной границы города.

Фактически недостатков у этой локации нет. Разве что сильные ветры с залива, которые не всем нравятся. Но и они, как выясняется, являются плюсом, так как обеспечивают идеальную экологическую среду. По словам генерального директора ООО «Дудергофский проект» Василия Вовка, господствующие ветры с Финского залива быстро очищают воздух, унося вредные выбросы.

Самый же жирный плюс состоит в крайне гуманной ценовой политике, которую пока ведут оба застройщика. Квартиры на территории «Морского фасада» одни из самых дешевых в достоящем дорогом Василеостровском районе. (По данным риэлторских компаний, квадрат недвижимости в сегменте масс-маркет в этой локации составляет около 120 тыс. руб.) И если в уже построенном доме «Капитан Немо», который является частью квартала «Гавань капитанов», цены приближаются к среднерыночным и находятся в диапазоне от 112 тыс. до 118 тыс. руб. за «квадрат», то стоимость квадратного метра в жилом комплексе «Светлый мир „Я – Романтик“» чуть ниже в два раза меньше и составляет 70–90 тыс. руб.

«Что касается Seven Suns Development, то политика компании заключается в том, чтобы интенсивно строить и интенсивно продавать,— объясняет руководитель группы компаний КС ПСП/Rusland SP Дмитрий Плавник.— Кварты первой очереди проекта площадью около 100 тыс. кв. м планируется полностью реализовать за полтора года. Это достаточно большой объем, и для выполнения такой задачи в сложившихся условиях на рынке необходимо выдерживать определенную ценовую политику».

Бесплатный сыр

Возможно, действительно частично причина подобного дисконта заключается в желании получить максимально оперативные продажи. Но явно не только в этом. Как любой крупный строительный проект, намыв на Василь-



Построенный на намывных территориях дом «Капитан Немо» не собирается уходить под воду

евском сопряжен с массовой проблемой. Одна из главных — отсутствие инженерной инфраструктуры. На территорию не были подведены инженерные сети, поэтому городские структуры продолжительное время не выдавали разрешение на строительство, — объясняет руководитель аналитического центра ФСК «Лидер» в Санкт-Петербурге Екатерина Антарева. — По этой причине стоимость квартиры на намывной части была в полтора-два раза ниже, чем на самом Васильевском острове».

Действительно, весной 2013 года из-за отсутствия инженерной инфраструктуры, которую ранее обязался построить город, жилые комплексы «Колумб» и «Капитан Артур Грей» под «Лидер Групп» попали в список объектов, строящихся без разрешения. Отодвинуты были и сроки сдачи в эксплуатацию ЖК «Капитан Немо» (первоначально ввод дома был намечен на начало 2014 года, сейчас сроки перенесены на 2016 год). В июле 2014 года ситуация благополучно разрешилась. Компании «Терра Нова», «Лидер групп», Renaissance Construction и Seven Sides Development заключили договоры на сумму 5 млрд руб., с поставщиками коммунальных услуг ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга». В соответствии с этими документами первые жилые дома должны подсоединить к коммуникациям в 2016 году. По мнению экспертов, как только произойдет подключение сетей, цены на квартиры в «Морском фасаде» значительно вырастут.

Впрочем, есть и другие проблемы, которые негативно влияют на спрос. Например, транспортная, на решение которой могут уйти годы. На сегодняшний день на территории на-

мыва предусмотрено строительство лишь одной станции метрополитена. Для района, в котором предположительно будет проживать не менее 60 тыс. человек, этого явно недостаточно, особенно если учесть степень перегруженности улично-дорожной сети на Васильевском острове. Кроме того, до сих пор под вопросом строительство развязки ЗСД для южной части «Морского фасада».

Правда, по словам Дмитрия Лехмуса, к территории намыва предполагается организация подъездных дорог, но, когда они по факту появятся, пока неизвестно. «Однако если дороги, так же, как и остальные заявленные объекты транспортной инфраструктуры все же построят, то проживание здесь будет весьма комфортным», — считает вице-президент NAI Besag Илья Андреев.

Необоснованные волнения

Возможно, нормализуется и жизнь у тех, кто живет по соседству со строительством и уже достаточно давно испытывает из-за этого стойкий дискомфорт. «Застройка намынных территорий неизбежно затрагивает жителей рядом стоящих домов, которые в последние несколько лет живут в процессе перманентной стройки», — говорит Василий Вовк.

Многие из них серьезно обеспокоены тем, что строительство приводит к загрязнению водоемов и наносит вред окружающей среде. «Процесс намыва, конечно, оказывает определенное негативное влияние на состояние Невской губы, которое и без того неидеальное», — соглашается заведующий отделом гидроэкологических исследований Государственного гидрологического института Леонид Алексеев. — Естественно, что в воду попадают взвешенные наносы, увеличивается мутность, прозрачность, наоборот, уменьшается. Это неизбежно. Другое дело, что влия-

ние это кратковременное и происходит только непосредственно в процессе намыва».

Не являются обособненными и страхи по поводу опасности строительства на неустоявшемся грунте, а также беспокойство противников намыва, опасющихся, что дома, которые находятся по соседству, пойдут трещинами. Тратить годы, как раньше, для того, чтобы довести намытые грунты до необходимой для возведения новых построек кондиции, сегодня нет необходимости. Как рассказали эксперты, в настоящее время существует технология уплотнения песка после ухода воды, позволяющая вести строительство любых объектов через полгода после создания территории. «При соблюдении этой технологии строительство на намывных территориях абсолютно безопасно. При помощи свай нагрузка от зданий уходит ниже намывной территории грунта», — объясняет Дмитрий Плавник.

Его слова подтверждает заместитель директора СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» Валерий Сорокин. «Строительство на намывных территориях с точки зрения безопасности практически не отличается от возведения домов на землях, сложившихся естественным путем,— успокаивает Валерий Сорокин.— Все зависит от несущей способности грунтов, которые использовались при создании намывных территорий». При этом на естественной земле возможность грунтов выдерживать нагрузку может быть даже меньше, чем на намывных территориях.

Но и слабый грунт не является препятствием для строительства. «Эта проблема решается при помощи свайных оснований. Они передают нагрузку от строящихся объектов на те слои грунта, которые имеют необходимую несущую способность. Сложность и, как следствие, стоимость строительства в этих случаях определяется глубиной залегания грунтов с хорошей несущей способностью, то есть в большей степени зависит от длины свай», — объясняет Валерий Сорokin.

При этом, подчеркивает эксперт, безопасность стоящих рядом с местом строительства домов не зависит от того, какой грунт залегает на территории строительства — намывной или естественный. «Существуют технологии строительства, позволяющие такое влияние свести к минимуму, и добросовестные застройщики их используют», — отмечает господин Сорокин.

Те же грабли

Новый берег» площадью 510 га к 2017 году» должна появиться в Курортном районе в поселке Лисий Нос под Сестрорецком. Это тоже одно из самых престижных и дорогих мест Петербурга, на территории которого практически не осталось свободных земельных п

тен. И инвестор в лице компании «Северо-Запад инвест» сталкивается ровно с теми же проблемами, что и ЗАО «Терра-Нова» при реализации «Морского фасада». Непредсказуемые административные проволочки, которые затягивают начало реализации проекта, сложности с согласованиями дополняются отказами городских властей от взятых ранее обязательств. Например, расходы по созданию инженерной инфраструктуры в размере 10 млрд руб., которую в годы губернаторства Валентина Матвиенко город обещал построить за свой счет, теперь ложатся на плечи инвестора.

С транспортной доступностью в Курортном районе тоже не все благополучно, но «Северо-Запад инвест» обязуется решить эту проблему. «Сегодня совместно с правительством Санкт-Петербурга мы разрабатываем программу реализации мероприятий по развитию транспортной инфраструктуры, — рассказывает руководитель проекта, Новый берег — Владимир Жуйков. — Сюда входит и создание новых развязок, и реконструкция существующих магистралей, и строительство новых магистралей».

Говорить о предполагаемом уровне спроса и возможных ценах на квартиры в домах, которые будут построены на намыльных землях «Нового берега», пока рано. По словам Владимира Жуйкова, только в конце декабря 2014 года был утвержден проект планировки территории. Но, исходя из географического расположения локации, ее престижности и прочих положительных факторов, низкой стоимости жилья здесь не будет. Особенно если застройщики построят действительно удобный для проживания мини-город, сделав акцент на инфраструктурном зонировании.

«И „Морской фасад“, и „Новый берег“ рисуются с нуля, поэтому их можно полностью спланировать, сделав из каждого второй Сингапур с такими же продуманными общественными зонами, грамотным расположением дворов и домов, красивыми аллеями, правильно выстроенными развязками», — считает генеральный директор АН „Мир квартир“ Дмитрий Титов. — Здесь ничего не надо встраивать, как в уже сложившейся застройке, поэтому многие вещи можно сделать на высоком современном уровне».

Пока предпосылки для этого есть — по крайней мере у «Морского фасада», инвестора которого недавно анонсировали двукратное увеличение рекреационных пространств. Главное, чтобы хотя бы в этой части проект не изменился. Если же застройщики, по сложившейся традиции начнут лепить одиозные жилые коробки, попытаяс заработать на каждой пяди земли, то вместо нового Сингапура получится еще один Шанхай. А Шанхаев у нас и без того предостаточно.

Татьяна Елекоева

Рассрочка 0%*

Скидка до 6%

*Кофе на собственной террасе... Прогулки на лодке...
Пробежки по лесным аллеям... VIP-окружение для избранных...*

**ПАРК
РУБЛЕВО**
КВАРТИРЫ У ВОДЫ

Квартиры в ЖК «Парк Рублево» имеют панорамное остекление и собственные просторные террасы, выходящие на лес или воду. Для Вашего удобства действует консьерж-сервис, сочетающий в себе эксклюзивные возможности и индивидуальный подход к обеспечению Вашего комфорта 24 часа в сутки.

ЖК премиум-класса «Парк Рублево» - это среднеэтажные дома на берегу Москвы-реки. Здесь реализована концепция городского проекта с курортной инфраструктурой: дома внутри лесного массива с великолепным видом на Москву-реку.

* Рассрочка предоставляется Система Лизинг 24 (акционерное общество). Условия акций и проектная декларация на сайте www.parkrublevo.ru. Застройщик - ЗАО «Рублево».

+7 (495) 258-00-55

www.parkrublevo.ru

ОПИН
Девелоперская группа

Реклама