ДОРОГИ ПРИВЕДУТ
НА ЮГО-ЗАПАД / 22
ВЫШЛИ ИЗ КООПЕРАТИВА / 24
ВСЕ НАЧИНАЕТСЯ
СО ВКУСА / 30

Территория комфорта

Четверг, 25 августа 2016 №155
(№5905 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

ПАРТНЕР ВЫПУСКА
GATCHINA GARDENS
ООО «Гатчинская гольф-деревня» *Гатчина гарденс
Реклама

DESIGN by ΛEBEDEV_lebedev-studio.com

caviar
BAR & RESTAURANT

ИЗЫСКАННАЯ РУССКАЯ КУХНЯ

«Икорный бар» — единственный в городе икорный ресторан, представляющий современную русскую кухню, 15 видов икры, в том числе золотую икру осетра-альбиноса, и богатую карту напитков.

реклама

Belmond Grand Hotel Europe, Санкт-Петербург, Михайловская ул., 1/7, T: +7 812 329 6622 BELMOND.COM

ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

ГОРОД ЧУДЕС

Давно известно, что как корабль назовешь, так он и поплывет. Но современная концепция позиционирования иногда выискивает такие конкурентные преимущества, которые вызывают неподдельное изумление. Вот, к примеру, нарождающийся бальнеологический курорт в одном из пригородов Петербурга. Да, император там жил, дворцы-парки строились, но чтобы минеральные воды из-под земли били… Но скоро забьют — они там, оказывается, всегда текли подземными реками среди ценных доисторических глин, которым тоже, само собой, найдется применение. Ну что ж, «мы рождены, чтоб сказку сделать былью, преодолеть пространство и простор». Импортозамещение в сфере туризма — тоже неплохой ход. Вот если бы еще привить соответствующий сервис — и тогда новым конгломератам в индустрии отдыха со своими водами, грязями и исключительной экологичностью цены бы не было.

Кстати, об экологии. Экологичные городские кварталы растут и ширятся пока еще робко, но, похоже, у них большое будущее в Петербурге, еще три года назад официально признанном одним из самых загрязненных городов России. Вредные выбросы в воздух составляют почти 500 тыс. тонн в год, а в Неву каждый год попадает более 80 тыс. тонн всякой грязи. Средний показатель шума тоже больше нормы: Петербург занимает пятое место среди самых шумных мегаполисов мира. И в таком контексте — о чудо — появляются жилые комплексы и даже целые экологичные кварталы. Продвиженцы при этом делают упор на энергосберегающие технологии. Хотя в разных источниках можно найти описание таких принципов экологичного жилья: автономный дом с участком земли и автономными же ресурсосберегающими системами жизнеобеспечения, переработка и утилизация всех видов отходов, неагрессивное отношение к природной среде (загадочный пункт и для строителей, и для жителей). Возможно такое в Петербурге? Остается только верить.

Невольно подслушала разговор парочки в кафе. Она говорила, что присмотрела квартиру в Юнтолово. Он снисходительно сострил: «Почему не в Албании?» В Албании тоже, конечно, неважно с экологией. Там много коз, сжирающих все вокруг, отчего почва неудержимо лысеет. В этом смысле что наш центр, что окраины гораздо лучше.

ФОТО НА ОБЛОЖКЕ: ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

ЭКОДЕВЕЛОПМЕНТ ДЕЛАЕТ ПЕРВЫЕ ШАГИ

ЗАБОТА ОБ ЭКОЛОГИИ И СТРОИТЕЛЬСТВО «ЗЕЛЕНЫХ» ЗДАНИЙ — МИРОВОЙ ТРЕНД В ДЕВЕЛОПМЕНТЕ НА ПРОТЯЖЕНИИ ПОСЛЕДНИХ НЕСКОЛЬКИХ ЛЕТ. ДЛЯ РОССИИ ПРИНЦИП «ЗЕЛЕНОГО» СТРОИТЕЛЬСТВА — ПОКА НОВШЕСТВО, КОТОРОЕ ПРИЖИВАЕТСЯ С БОЛЬШИМИ СЛОЖНОСТЯМИ В УСЛОВИЯХ ДЕШЕВЫХ РЕСУРСОВ И ОТСУТСТВИЯ ПРИВЫЧКИ ЗАБОТИТЬСЯ ОБ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЕ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Под «зеленым» строительством в мировой практике подразумевается вид строительства с минимальным воздействием на окружающую среду. Забота об экологии, желание жить и работать в комфортной среде — уже несколько десятков лет популярные принципы европейского и американского девелопмента. Большинство девелоперов, реализующих «зеленые» проекты в России в целом и в Санкт-Петербурге в частности, — иностранные компании.

Основными целями «зеленого» строительства являются в первую очередь повышение эффективности (экономия) использования ресурсов как материальных, так и энергетических, а также снижение негативного влияния на окружающую среду и здоровье людей в течение всего жизненного цикла здания.

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ЖК «ТРИУМФ ПАРК» СООТВЕТСТВУЕТ РОССИЙСКОМУ СТАНДАРТУ GREEN ZOOM

НАЧАЛЬНЫЙ ЭТАП В России экодевелопмент пока делает первые шаги. В нашей стране «зеленое» строительство началось в 2010 году. И если раньше экоздания возводились по проектам западных инженеров, то сейчас отечественные специалисты активно участвуют в этом сегменте и предлагают свои идеи.

«Зеленые» стандарты появились в мире в 1990-х годах на волне переосмысления отношения к окружающей среде и изменениям климата. Одним из первых был разработан британский стандарт BREEAM в начале 1990-х годов. В 1998 году появился американский LEED, в 2007-м — немецкий DGNB.

Российский стандарт Green Zoom разработан в 2014 году. По данным на май 2016 года, в Петербурге и Ленинградской области сертификаты получили конгрессно-выставочный центр «Экспофорум», ЖК Skandi Klubb, ЖК «Сокол», ЖК «Триумф Парк», БЦ «Невская ратуша», БЦ Eightedges.

Для отелей, кемпингов, баз отдыха существует система добровольной сертификации Green Key. Она была создана в 1994 году и оценивает не столько экологичность зданий, а то, насколько экотехнологии и экоматериалы внедрены в сервис гостиницы. По данным на 2016 год, сертифицировано 2400 средств размещения в 52 странах мира, включая Петербург (отели сети Rezidor Hotel Group).

По данным Maris lpart of the CBRE Affiliate Network, в Петербурге девять действующих офисных центров имеют сертификат, подтверждающий использование «зеленых» принципов при строительстве зданий. Среди них только один (БЦ «Альпийский») относится к классу B, остальные — к классу A.

«Зеленые» офисы более востребованы на рынке со стороны крупных иностранных и ведущих российских компаний. У ряда иностранных компаний — это часть корпоративной политики, которая подразумевает выбор офиса в пользу сертифицированного по «зеленым» стандартам здания. Другой аспект — материальный. У сертифицированного объекта существенно ниже потребление ресурсов (воды, тепла, электроэнергии). Достигается это за счет использования энергоэффективного инженерного оборудования (кондиционеров, холодильного оборудования, лифтов), за счет установки всевозможных датчиков движения (на освещение, на подачу воды в санузлах), за счет использования светодиодных светильников и грамотной регулировки режимов освещенности в офисах, за счет использования определенного вида остекления. «В таких объектах экономия на эксплуатационных расходах, которые ложатся на плечи арендаторов, может составить миллионы рублей в год, и эта цифра с каждым годом растет за счет повышения тарифов ресурсоснабжающих организаций», — рассказывает Елена Валуева, директор по маркетингу Mirland Development Corporation.

ТОРГОВАЯ РЕДКОСТЬ «Зеленые» торговые центры в Петербурге — еще большая редкость, чем офисы. В 2014 году торговый центр «Жемчужная Плаза» (девелопер — SRV Group) стал первым среди российских торговых центров, получивших сертификат LEED Silver. В торговом центре удалось на 40% уменьшить объем потребляемой воды, большая часть территории озеленена, ведется раздельный сбор мусора. Строящийся торговый центр «Охта Молл» (девелопер — SRV Group), открытие которого запланировано на ближайшее время, будет сертифицирован по международному стандарту LEED Gold.

«Применение „зеленых“ технологий в торговых центрах повышает как производительность труда сотрудников, так и продажи в магазинах. Один из крупнейших мировых ритейлеров провел исследование о влиянии естественного и искусственного света на продажи. Одна половина магазина была освещена естественным светом, а вторая — искусственным. ➔ 16

15 → В результате продажи на квадратный метр естественно освещенной половины магазина были значительно выше. Ритейлер пришел к аналогичному выводу после анализа продаж в 75 магазинах. В результате в магазинах с низким уровнем естественного освещения были встроены световые люки. Модернизация данных мест повлекла за собой значительный рост продаж на квадратный метр. К тому же новые световые люки сократили счета по оплате», — рассказывают в Maris.

ИНОСТРАНЦЫ ВПЕРЕДИ В сфере жилой недвижимости «зеленые» технологии в строительстве в Петербурге применяют преимущественно иностранные девелоперы, среди которых NCC и Mirland Development. Как правило, это проекты не ниже класса комфорт. Жилой квартал «Триумф Парк», который реализуется компанией Mirland Development, — это первый в России жилой проект, прошедший сертификацию BREEAM. Также проект имеет сертификат Green Zoom.

В Петербурге сертификат BREEAM в жилом сегменте имеет дом третьей очереди проекта «Шведская крона» (девелопер — NCC). Skandi Klubb (девелопер — NCC) — первый в России жилой комплекс, получивший платиновый сертификат Green Zoom. ЖК «Сокол» во Всеволожском районе Ленинградской области получил бронзовый сертификат Green Zoom. В марте 2016 года компания NCC анонсировала планы по строительству жилого дома на Магнитогорской улице с «нулевым» потреблением энергии за счет использования возобновляемых источников: мини-ветряков, солнечных панелей, тепловой энергии реки Охты. Инвестиции составят 18,5 млрд рублей.

«Для того чтобы начать массовое „зеленое“ строительство, необходимо, помимо изменения менталитета граждан, разрабатывать собственные производства строительных материалов и оборудования, а также создавать программы государственной поддержки экодевелопмента, в том числе налоговые льготы. Также в России велико влияние монополистов („Ленэнерго“, „Водоканала“), сокращение потребление ресурсов для которых невыгодно, поэтому они активно лоббируют свои интересы, — объясняют в Maris. — Тем не менее основным тормозящим развитие экодевелопмента фактором является ограниченный спрос ввиду неподготовленности российского менталитета к этому явлению. Если сравнивать с мировой практикой, которая также пришла к „зеленому“ строительству не сразу, а спустя десятилетия, то у России, находящейся в начале пути, есть еще время».

ПРИСВОИТЬ «ЭКОСТАТУС» Генеральный директор компании H+H Нина Авдюшина отмечает, что нередко в России термин «экодевелопмент» подменяется понятиями, так или иначе просто связанными с экологией. «Девелоперы нередко „присваивают“ своим объектам подобный „экостатус“, когда ведут строительство вблизи зеленой зоны: например, когда рядом парк, лес, водоем или другие элементы природного ландшафта. В настоящий момент экостроительство, основанное на „зеленых“ и других „умных“ энергосберегающих технологиях, отечественным рынком пока не востребовано. В связи с этим сложно сказать, окупаются ли такие проекты или нет, а также о том, насколько они дороже обычных. Скорее всего, дороже — хотя бы потому, что такое строительство „штучное“ и каждый проект индивидуален», — полагает госпожа Авдюшина.

Что касается сферы производства строительных материалов, то здесь есть отдельные экопроекты и программы, участниками которых год от года становится все больше производителей. Например, это каталог экологически безопасных материалов Green Book, проект которого реализуется с 2014 года в рамках поручений правительства РФ по разработке национальных стандартов. «Набирает ход и экосертификация строительных материалов: ведущие производители, среди которых и H+H, добровольно сертифицируют свою продукцию, чтобы показать, что она безопасна и для людей, и для окружающей среды», — сообщила госпожа Авдюшина .

Елена Валуева говорит, что себестоимость «зеленого» строительства выше, но не намного — примерно на 10–12%. Но это если речь идет о коммерческой недвижимости. «А вот себестоимость экопроектов в жилье массового спроса сопоставима со стоимостью проектов обычных домов. Удорожание может составлять около 3% — ниже по сравнению с коммерческой недвижимостью, так как не требуется дорогостоящее холодильное оборудование, не применяются центральные системы кондиционирования, меньше требований к помещениям общего назначения, — говорит госпожа Валуева. — В целом экодевелопмент — это разумный и качественный подход, который позволяет значительно экономить не только на статьях строительства, но и на дальнейшей эксплуатации. Совместить экономию с экологическим подходом возможно, если уделить больше времени и ресурсов на планирование и организацию строительного процесса, а не думать об ускорении темпов строительства и удешевлении проекта».

Другую точку зрения высказывает Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс»: «Такие проекты в России не окупаются. При той стоимости энергии, затратах на коммунальные платежи и обслуживание, а также нынешнем законодательстве, которое не предоставляет девелоперам никаких льгот при строительстве подобных объектов, реализовывать их может быть невыгодным. То есть вложенные деньги в экоразработки и технологии у нас не окупятся. В Европе при господдержке и соответствующих программах вложения клиента окупаются через семь-десять лет: затраты на обслуживание таких квартир сводятся к минимуму». ■

ДАРЬЯ РЕПНИКОВА

ДИЗАЙНЕРСКИЕ ПОДАРКИ ПОД ЕВРОПЕЙСКИМИ БРЕНДАМИ ОТ ГАЛЕРЕИ CONCORDE ИМЕЮТ СВОЕ ПРОСТРАНСТВО

ДИЗАЙНЕРСКИЕ ИЗЫСКИ У КРАСНОГО МОСТА

В УНИВЕРМАГЕ БРЕНДОВОЙ ОДЕЖДЫ AU PONT ROUGE ОТКРЫЛСЯ КОРНЕР ПЕТЕРБУРГСКОЙ ГАЛЕРЕИ CONCORDE

В корнере представлены коллекция дизайнерских подарков под европейскими брендами (украшения, часы, предметы декора, керамика), а также мебель и аксессуары от культовой фабрики Vitra. Например, икона мирового дизайна — фанерный стул Lounge Chair Wood или кресло-качалка Eames Plastic Armchair от легендарных американцев Чарльза и Рэй Имз. Каждые два месяца экспозиция будет обновляться.

Au Pont Rouge расположен в реконструированном здании торгового дома «Эсдерс и Схейфальс», построенном в 1907 году по проекту Константина де Рошефора и Владимира Липского. Все этажи универмага имеют собственный дизайн по проектам именитых архитекторов из разных уголков мира: Кристофера Дженнера (Christopher Jenner), Лившутса Дэвидсона Сэндилендса (Lifschutz Davidson Sandilands) и других. Сочетание исторических ценностей, передовых дизайнерских идей и архитектурных инноваций создает особое место для экспозиции.

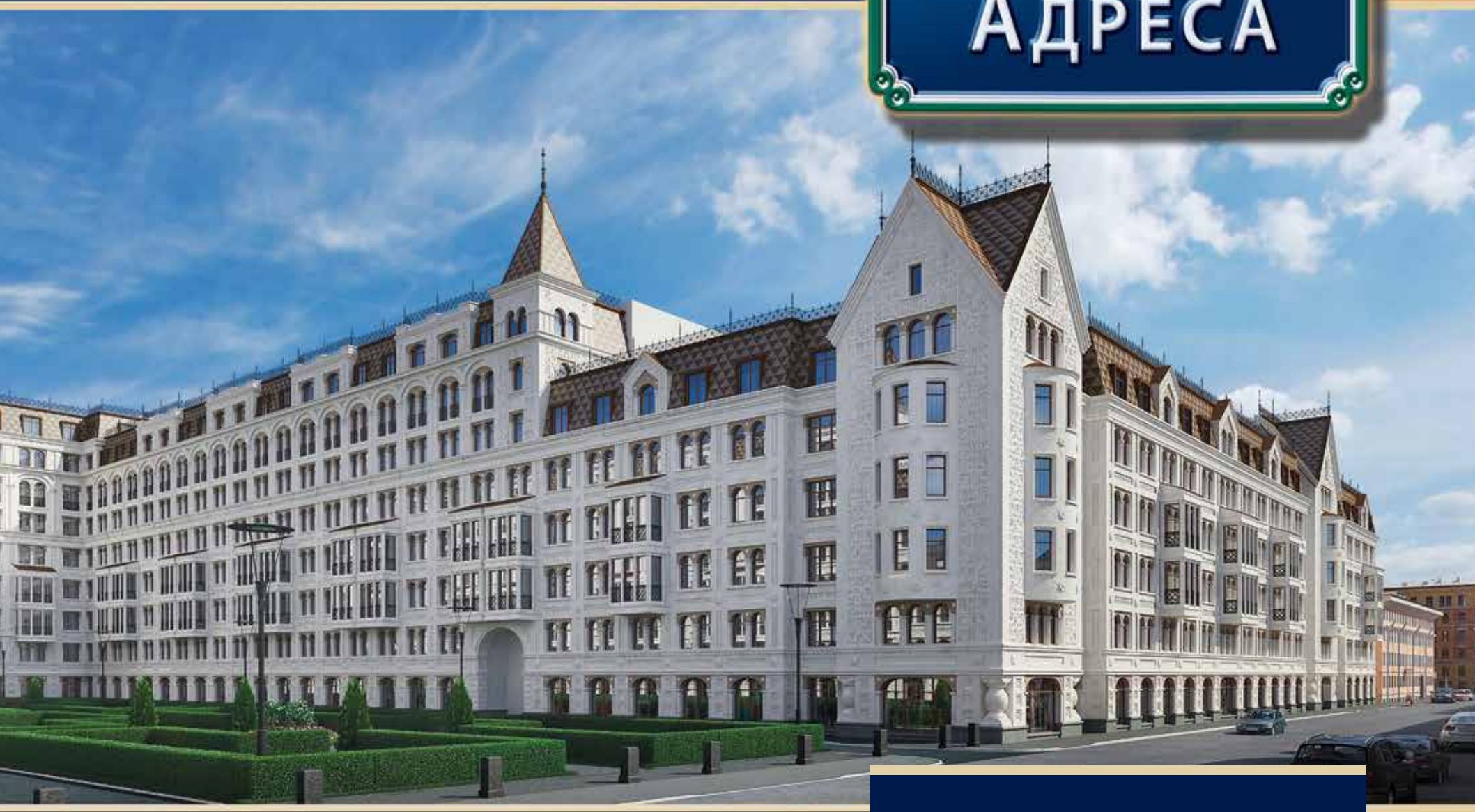
На втором этаже универмага расположен магазин Cosmotheca — здесь, в белом пространстве в стиле японского неоминимализма, созданном по проекту гонконгского бюро Cheungvogl, будут проходить выставки резидентов галереи Concorde. Первый совместный проект Cosmotheca и Concorde — выставка картин Константина Федорова «Телесность» — открыт до 2 октября. ■

ДАРЬЯ РЕПНИКОВА

«ТЕЛЕСНОСТЬ» КОНСТАНТИНА ФЕДОРОВА

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛИЦА КОРОЛЕНКО / БАСКОВ ПЕРЕУЛОК

ДОРОГИЕ АДРЕСА



РУССКИЙ ДОМ

РОСКОШНЫЙ ТИХИЙ ЦЕНТР

900 МЕТРОВ ДО НЕВСКОГО ПРОСПЕКТА

- Архитектура с переменной этажностью, главный двор-курдонёр 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

688 88 88 WWW.6888888.RU

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ WWW.6888888.RU.
ЗАСТРОЙЩИК ООО «ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ - СЗ»
СВ-ВО №0109.03-2009-7826090547-С-003 ОТ 07.02.13.

ЛСР

РЕКЛАМА

ДО ГАРЛЕМА ДАЛЕКО

ПЕТЕРБУРГУ, В ОТЛИЧИЕ ОТ БОЛЬШИНСТВА КРУПНЫХ ЕВРОПЕЙСКИХ ГОРОДОВ, ПОКА УДАЕТСЯ ИЗБЕГАТЬ ПОЯВЛЕНИЯ НЕБЛАГОПОЛУЧНЫХ РАЙОНОВ, ГДЕ СОЦИАЛЬНАЯ И КРИМИНОГЕННАЯ ОБСТАНОВКА ОСТАВЛЯЕТ ЖЕЛАТЬ ЛУЧШЕГО. НО ТАКОЙ РИСК СОХРАНЯЕТСЯ, ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ЖК «ВРЕМЕНА ГОДА» В АНТУРАЖЕ ОБВОДНОГО КАНАЛА

Социально-пространственная сегрегация, иными словами, разделение районов по месту преобладания благополучных и неблагополучных жителей — характерное явление для крупных мировых городов. Основные критерии подобной поляризации и разделения районов — экономический (люди с низкими доходами живут в худших районах) и этнический (появление национальных гетто). Стоит отметить, что для появления настоящих гетто с момента первых предпосылок проходит не одно десятилетие. В этом плане советское прошлое нашей страны без видимого разделения населения по доходам и национальностям имело следствием отсутствие настоящих гетто в классическом виде. Бурный период капиталистического развития и поляризации по доходам в России сформировал предпосылки для формирования неблагополучных локаций.

РАЗБАВИТЬ МОЖНО По данным аналитического отдела E3 Investment, самые неблагополучные районы Петербурга на сегодня — это Невский, Красносельский, Калининский, Колпинский. Это наследие 1990-х годов — именно тогда недвижимость в этих районах города стоила дешевле, чем в других. По мере роста цен в этих районах и смещения сравнительно недорогих локаций к окраинам формирование неблагополучных районов перемещается туда. Например, из-за высокого количества мигрантов и падения цен на покупку и аренду жилья в Девяткино, Янино и других районах на окраинах уровень преступности там растет. И наоборот — по мере роста цен и реновации спальных районов ряд из них покидает категорию неблагополучных.

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «Унисто Петросталь», отмечает, что неблагополучные кварталы есть в каждом районе. Как правило, такие локации отличаются низким спросом на недвижимость, тем не менее их все равно уже застраивают. Зачастую эти кварталы имеют плохую транспортную доступность, слабо обеспечены сервисной инфраструктурой и объектами социальной сферы, соседствуют с промышленными зонами. В целом стоимость квартир в таких местах на 10–15% ниже, чем в более обжитых районах, что помогает стимулировать спрос и привлекать дольщиков.

Любава Пряникова, старший консультант департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге, считает, что риск превратиться в социально неблагополучный район есть у локаций около станции метро «Рыбацкое» из-за тесного соседства с промышленными территориями, а также у Мурино — в связи с затрудненной транспортной доступностью, удаленностью от центра города и большими объемами строительства дешевого малогабаритного жилья. «Квартиры в таких локациях считаются неблагоприятными для собственного проживания, покупаются преимущественно с инвестиционными целями и сдаются в аренду по низким ставкам», — говорит госпожа Пряникова.

Впрочем, Светлана Лежнева, начальник отдела маркетинговых исследований ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург», обращает внимание на то, что новые жилые комплексы, возводимые в нефешенебельных кварталах, способствуют обновлению и оздоровлению городской среды.

ДАЙТЕ ТОЛЬКО СРОК По предварительным оценкам E3 Investment, с момента падения спроса и цен на недвижимость в том или ином районе до начала формирования гетто проходит не менее пяти-десяти лет, для формирования полноценного гетто нужно не менее полувека. Бурное развитие рынка недвижимости и активная застройка города привели к тому, что пояс локаций с самыми низкими ценами на недвижимость постоянно перемещался от центра к окраинам. Если в 1990-е годы самые невысокие цены на недвижимость были в Невском и Калининском районах (именно там сегодня фиксируется более высокий уровень преступности), то сейчас падение цен в сравнении с другими наблюдается в районах на границе города и области — в Буграх, Мурино, Янино, Колпино. Константин Сергеев, руководитель департамента аналитики компании E3 Group считает, что именно эти районы можно отнести к потенциально проблемным, ведь снижение цен на покупку и аренду жилья приводит к перетоку в район менее обеспеченных и благополучных жителей, в том числе — большого количества мигрантов. «Если со временем на карте города и области не появится большое количество новых районов с большим объемом более доступных предложений недвижимости, именно эти локации имеют шанс в перспективе 10–15 лет стать наименее благополучными районами. Однако формирования полноценного гетто ожидать там не стоит, так как в российском обществе пока не сложились все предпосылки для подобного процесса», — успокаивает господин Сергеев.

Андрей Кузнецов, генеральный директор СК «Стоун», отмечает, что неблагополучные районы, где растет социальная и криминальная напряженность, продолжат дешеветь: «Цены на квартиры в районах неблагополучных, конечно, будут меняться — в сторону понижения. И тем быстрее, чем больше будет напряженность и неблагополучность района. Пока таких тенденций я не могу отметить, потому что факторы, сильнее влияющие на рынок, — это соотношение спроса и предложения в конкретных локациях. А на спрос сейчас куда сильнее влияет экономическая ситуация в целом, доступность ипотечных программ, чем криминальная ситуация в том или ином районе».

В ЗОНЕ РИСКА Директор по маркетингу и продажам компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Максим Соболев полагает, что в «зону риска» попадают кварталы с очень плотной застройкой, большой высотностью зданий и огромным количеством квартир маленькой площади. Если все эти факторы складываются, то возрастает вероятность формирования на таких территориях неблагоприятной жилой среды. Как правило, люди осознанно приобретают жилье в таких комплексах, относящихся к сегменту эконом-класса, как временное и максимально доступное по цене. Среди покупателей квартир здесь в основном люди, которые приезжают в регион на работу, в том числе именуемые «трудовыми мигрантами», студенты и просто люди с весьма ограниченными финансовыми возможностями. Очень значительная часть квартир в этих комплексах сдается в аренду, и они изначально приобретались как «инвестиционные». «В итоге особенности качественного состава жителей отражаются и на их отношении к жилой среде — люди оказываются не заинтересованы ни в сохранении в нормальном состоянии домов и благоустройстве кварталов, ни в долгосрочном развитии территорий», — считает господин Соболев. Он полагает, что зоны, в которых возможно появление неблагоприятной среды, заметить несложно: достаточно обратить внимание на плотно стоящие друг к другу 25-этажные дома и постоянные пробки при въезде и выезде в эти кварталы. «Особенно много подобных зон на территориях, прилегающих к КАД», — считает эксперт.

ОБОЙТИ ГРАБЛИ Александра Саблина, руководитель пресс-службы ГК «Доверие», полагает, что у городских властей есть возможность предотвратить процесс формирования опасных районов — появление разнообразных образовательных учреждений, мест общественного притяжения, различных социальных пространств и увеличение транспортной доступности вполне способны изменить среду неблагополучных районов в лучшую сторону. «К примеру, сегодня не совсем благополучная обстановка складывается в таких локациях, как Девяткино и Шушары. Однако же районы со схожими характеристиками застройки — Кудрово и Парнас, но более обеспеченные с точки зрения социальной инфраструктуры, оказываются и более спокойными», — считает госпожа Саблина.

Западные страны, набив первые шишки в миграционной политике и получив этнические гетто внутри больших городов, стали селить прибывающих граждан не компактно, а разрозненно — в благополучные кварталы, стремясь ассимилировать выходцев из стран с другой культурой. Однако в России программы расселения мигрантов не существует (за исключением программы строительства общежитий для мигрантов, запущенной еще при губернаторстве Валентины Матвиенко, впрочем, скудость бюджета поставила на этой потенциально опасной теме крест). Тем не менее, указывают эксперты, этнические кварталы в городе все же постепенно формируются — происходит это стихийным образом, в районах с дешевым арендным жильем — и не только в пределах КАД, но и в центральных районах, и в районах хрущевок. Пока городские власти стратегии решения этой проблемы не выработали. ■

ЖИЗНЬ НА КУРОРТЕ

В ПЛАНАХ РЕГИОНАЛЬНОГО КУРОРТА GATCHINA GARDENS — МНОГО ТОГО, ЧТО ЦЕНЯТ ЛЮБИТЕЛИ КОМФОРТНОЙ ЖИЗНИ В ПРИГОРОДЕ. СИСТЕМА «БЕЗОПАСНЫЙ ГОРОД», АРТЕЗИАНСКАЯ ВОДА, СОВРЕМЕННАЯ ИНФРАСТРУКТУРА, ГАРАНТИЯ ОТ УПЛОТНИТЕЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ, КУРОРТНАЯ АТМОСФЕРА — И ВСЕ ЭТО В ДВАДЦАТИ МИНУТАХ ЕЗДЫ ОТ «ЭКСПОФОРУМА» И ПУЛКОВО. СВЕТЛАНА ХАМАТОВА

Задумка масштабная: создать с нуля на площади в 620 га курортный город в Ленинградской области, рассчитанный на постоянное пребывание и посещение как минимум 600 тыс. туристов в год. Проект шведской инвестиционной группы компаний CastorX Capital позиционируется как крупнейший в Европе бальнеологический курорт, который обеспечит перераспределение потоков внутреннего и въездного туризма на Северо-Западе России и выведет регион на принципиально новый — международный — уровень в санаторно-курортной сфере. В плане застройки — спа-отели, спортивно-рекреационные объекты, школы, детские сады, особняки, апарт-отели, культурные центры, аквапарк, торгово-развлекательные комплексы, медицинские клиники, пятизвездочная резиденция «Золотой возраст», бизнес-центр, гольф-поля и многое другое.

«Мы исследовали архивы, изучали курортологические и бальнеологические ресурсы района, — рассказывает генеральный директор проекта Наталья Осетрова. — Здесь, практически на поверхности, залегают кембрийские голубые глины. Их ценят во всем мире, но обычно их трудно достать — они располагаются на большой глубине, тем не менее ведутся разработки, строятся дорогие курорты. Бальнеология и водолечение — доступный для нас ресурс, и его нужно использовать, для того чтобы развивать в Ленинградской области качественный туристический продукт международного уровня, формировать новые экономические импульсы для развития региона. Наше историко-культурное достояние в сочетании с бальнеологией — это шанс создать бренд мирового значения, разрушающий стереотипы о том, что курорт — это море и солнце. Мы не один год посвятили исследованиям потенциала территории, комплексно проводя изыскания совместно с НИИ курортологии РФ, и как результат получено официальное заключение от Министерства здравоохранения РФ, подтверждено наличие бальнеологического ресурса и рекомендовано утверждение статуса курорта для территории проекта Gatchina Gardens».

По результатам исследований и заключению Министерства здравоохранения РФ, уровень ионизации воздуха на этой территории составляет 1548 ионов на кубический сантиметр, что сопоставимо с показателями по ионизации лучших курортов Российской Федерации. «Мы получили лицензию на артезианскую воду — она высочайшего природного качества и будет поступать во все жилые и коммерческие объекты регионального курорта, включая детские сады и школы, — продолжает Наталья Осетрова. — Очень важно для нас было подтвердить ее качество и объем, убедиться, что затраты по эксплуатации не сделают излишне высокими коммунальные платежи». Вторая лицензия получена на добычу термальной воды с глубины 640 метров, она будет использоваться в медицинских целях, а также выведена на рынок как отдельный продукт с региональным брендингом лечебной воды.

ТАК БУДУТ ВЫГЛЯДЕТЬ УЛИЦЫ КУРОРТНОГО ГОРОДА В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Кроме санаторного направления инвесторы намерены развивать культурный, спортивный и деловой туризм — вокруг более сотни памятников архитектуры, включая усадебно-парковые комплексы, а до Пулково можно будет доехать минут за двадцать. Близость к международному аэропорту делает проект привлекательным для иностранцев — некоторые инвесторы, как, например, идеолог проекта, шведский девелопер Магнус Исакссон, уже забронировали себе резиденции, которыми будут пользоваться во время посещения России и Петербурга.

Кстати, для более динамичного развития территории и инвестиционного потенциала региона не исключено создание особой экономической зоны туристско-рекреационного типа. Возможно и заключение соглашения с региональным правительством о получении особых экономических привилегий для международных отраслевых компаний-операторов, резидентов, работающих в туристической отрасли.

ПАРКОВАЯ ФИЛОСОФИЯ И «УМНЫЙ» ГОРОД Основной идеей градостроительной концепции курорта Gatchina Gardens утвержден единый парковый ансамбль с системой сообщающихся водоемов. В парки также интегрирована система велосипедных маршрутов по всей территории курорта, отделенная от автомобильных дорог и не пересекающаяся с ними, благодаря подземным тоннелям — что, например, обеспечивает полную безопасность детям по пути в школы и детские сады.

Стратегическим партнером и соинвестором стала крупнейшая российская компания ПАО «Ростелеком». На базе сети «Ростелекома» производится подключение к региональной автоматизированной системе централизованного управления коммунальными объектами, системе уличного освещения, оповещения (РАСЦО), интернету, цифровому и аналоговому телевидению, локальным системам связи. Также будет организована работа системы «Безопасный город» на территории. В рамках проекта к мультисервисной сети связи будет подключено более 150 объектов и парковых зон Wi-Fi .

«Мы работаем в тесном взаимодействии с правительством Ленинградской области, — говорит Наталья Осетрова — участвуем в программе Ленинградской области „Социальные объекты в обмен на налоги“. Уже скоро проект первого детского сада будет проходить государственную экспертизу. Очень большую роль играет градостроительная документация: она разработана таким образом, чтобы никто не смог проводить уплотнительную застройку в парковой зоне. Каждый житель регионального курорта Gatchina Gardens может быть уверен, что перед его окнами никогда не вырастут многоэтажки».

МОЩНАЯ ПОДГОТОВКА На реализацию проекта потребуется от семи до двенадцати лет. Первая очередь, в которую уже инвестировано около 1 млрд рублей, будет сдана через два с половиной года. Большая часть средств ушла на выкуп земельного ресурса, изыскания, проектирование и комплексную инженерную подготовку всей территории (совокупный объем инвестиций превысит $3 млрд; финансовым партнером проекта является Сбербанк).

Начинается подбор и обучение персонала, который будет работать на территории регионального курорта Gatchina Gardens. «Мы планируем создать полторы тысячи рабочих мест для жителей Ленинградской области, — отмечает Наталья Осетрова. — По данным Росстата, жители Москвы, Петербурга, Московской и Ленинградской областей тратят на отдых в Финляндии, Эстонии, Латвии около €8 млрд в год, вывозя их из России. Они делают это для того, чтобы получить действительно высококлассную услугу, не имея возможности получить ее в пределах своего региона. Мы просто обязаны строить современные курортно-санаторные объекты, рассматривать туризм как источник формирования регионального бюджета, предлагать сервис на высоком уровне, поэтому обучением сотрудников нашего курорта, популяризацией этого направления необходимо заниматься заблаговременно».

Надо сказать, что с момента своего зарождения проект уже претерпел идеологические изменения. Региональный курорт Gatchina Gardens — с юридическим названием ООО «Гатчинская гольф-деревня» — изначально был направлен на сегмент премиум, рядом с гольф-полями должна была разместиться элитная недвижимость. Однако время и результаты изысканий внесли свои коррективы. ■

СКИДКА ЗА ЛОЯЛЬНОСТЬ

В СВЯЗИ С ОБЩЕЙ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИЕЙ И УСИЛИВАЮЩЕЙСЯ КОНКУРЕНЦИЕЙ НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МНОГИЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ СТАЛИ АКТИВНЕЕ ПРОВОДИТЬ СПЕЦИАЛЬНЫЕ АКЦИИ. ФОРМЫ СКИДОК ВЕСЬМА РАЗНООБРАЗНЫ, ОДНАКО У ЛЮБОЙ СКИДКИ ЕСТЬ РАЗУМНЫЕ ПРЕДЕЛЫ, ПРЕДОСТЕРЕГАЮТ ЭКСПЕРТЫ РЫНКА. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Сегодня, когда для привлечения покупателей недостаточно действующей ипотечной программы, девелоперы вынуждены самостоятельно разрабатывать всевозможные инструменты для стимулирования спроса на новостройки. В ход идут различные скидки, акции, подарки, розыгрыши, то есть известные маркетинговые приемы, которые, как рассчитывает застройщик, привлекут внимание покупателей именно к его объекту. Например, некоторые застройщики предлагают квартиры с отделкой в подарок, другие разрабатывают совместно с банками-партнерами дополнительные скидки на определенный ряд квартир или дают дисконт (как правило, в пределах 5–10%) при покупке недвижимости со стопроцентной оплатой, третьи дарят в подарок машиноместа в подземном паркинге строящегося жилого комплекса.

В последнее время многие застройщики стали приравнивать покупку жилья в ипотеку к стопроцентной оплате, следовательно, клиенты, привлекающие для приобретения недвижимости заемные средства, получают такие же бонусы, как и покупатели с собственными финансами. В сложившейся экономически непростой ситуации это оказывает положительное влияние не только на динамику продаж, но и на лояльность покупателей. Исполнительный директор компании «Ойкумена» Роман Мирошников отмечает, что подарки делают при покупке больших квартир. Пользуются спросом и различные льготы по оплате, например, беспроцентная рассрочка, длительная рассрочка. «Иногородним покупателям, желающим посмотреть наши объекты, мы оплатим проездные билеты туда и обратно и две ночи в отеле. Стоимость проезда и проживания будет учтена в скидке с основной суммы договора. Акция действительна при условиях положительного решения и заключения договора на приобретение квартиры, а также при предоставлении подтверждающих документов», — рассказал господин Мирошников.

Николай Урусов, исполнительный директор строительной компании «Красная стрела», рассказывает: «Наиболее оригинальный способ стимулировать продажи, о котором мне довелось слышать в последнее время, — это предложение квартир в новостройках с минимальным размером первого взноса по ипотеке — заемщику нужно оплатить первый взнос только 3%, остальные 17% компенсирует девелопер. Такие акции проходят сейчас в Москве. „Черная пятница“ на рынке строящейся недвижимости — тоже весьма оригинальный ход. Несмотря на противоречивое отношение со стороны крупнейших застройщиков, эта акция показала эффективность по некоторым объектам».

Также есть ряд объектов, где девелоперы гарантируют фиксированную доходность — 12–15% в год. Ход интересный, но ориентирован по большей части на инвестиционный спрос, который на сегодняшний день практически исчез.

Екатерина Немченко, директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank Saint Petersburg, отмечает: «Потребители, приученные магазинами к всевозможным распродажам, подаркам и акциям, переносят эти ожидания на приобретение недвижимости и в последнее время воспринимают эти акции уже как само собой разумеющееся явление». Девелоперы не оставляют без внимания эти ожидания, и маркетологи изобретают всевозможные «завлекалки», включают возможности кросс-маркетинга. Необычным был подарок от «Соло» — сертификат на 1 млн рублей в рестораны Ginza, привлекал всеобщее внимание роскошный автомобиль, установленный на одном из этажей строящегося объекта «Привилегия», который был потом разыгран среди покупателей.

Александра Саблина, руководитель пресс-службы ГК «Доверие», отмечает, что отечественные строительные компании оказываются на практике более изобретательными в способах привлечения клиента, чем западные. Если брать основные европейские страны, то к «изыскам» с акциями девелоперы там практически не прибегают. Однако подобный подход к продажам обусловлен и экономическими факторами, в частности, гораздо более выгодными условиями по той же ипотеке.

Но такие яркие и впечатляющие маркетинговые ходы, как розыгрыш высококлассного автомобиля среди покупателей, практикуются только в секторе элитной недвижимости. В масс-маркете, как правило, для стимулирования продаж выбираются стратегии, привлекающие массового покупателя. Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова считает, что скидочные кампании направлены не на то, чтобы поразить воображение, а на то, чтобы продемонстрировать дружелюбие, открытость, доступность в приобретении квартиры — ничего сверхъестественного.

Светлана Денисова рассказывает: «Скидки, которые рекламируются, зачастую распространяются на ограниченное количество квартир и не относятся к подавляющему большинству предложений. Это скорее способ привлечь внимание к объектам. Если больших скидок не предлагалось в 2015 году, то сейчас, когда предложение на рынке сокращается, ждать небывалого дисконта тем более не приходится. В профессиональной среде бытует шутка: „Купите квартиру до завтра и получите в подарок рулон туалетной бумаги“».

При покупке квартиры в новостройке можно рассчитывать на скидку в размере 7–10% от первоначально заявленной стоимости. В отдельных случаях размер скидки доходит до 20%. Коммерческий директор Glorax Development Руслан Сырцов отмечает, что ряд застройщиков в своих акционных предложениях выставляет низколиквидные лоты. «Хорошие квартиры в качественных объектах с хорошей локацией очень востребованы и быстро продаются», — поясняет эксперт. Максимальные скидки, которые сейчас предлагаются покупателям, достигают 35% — такой дисконт распространяется на некоторые проекты на пригородных территориях.

«Резкие падения в цене у некоторых застройщиков, возможно, и дадут им в краткосрочной перспективе всплеск продаж, но на уровне точки безубыточности. И далее продажи резко сократятся», — уверен Роман Мирошников. Во-первых, объясняет он, потенциальные покупатели будут ждать от застройщиков новых скидок через год. Во-вторых, большие скидки у многих осторожных покупателей могут вызвать вопросы о финансовой устойчивости таких компаний, что также негативно скажется на продажах в среднесрочной перспективе».

Павел Бережной, исполнительный директор ГК «С.Э.Р.», с этим мнением согласен. По его словам, скидка на квартиру более 20% уже должна вызывать подозрения — это говорит о том, что дела у застройщика идут не очень хорошо.

«Ставшие вполне привычными для рынка 10–15% за единовременную оплату лежат в пределах допустимых возможностей. Более серьезные скидки не страшны для экономики проекта и его качественных характеристик, если носят временный характер и применимы к определенной группе товарного запаса. Если же в объекте регулярно выставляются демпинговые цены, это обязательно отразится в экономии на всем, упрощении проекта и замене материалов на более дешевые аналоги», — считает госпожа Немченко. ■

LLOYD IMAGES

НА «ПАРЯЩИХ» КАТАМАРАНАХ

СО 2 ПО 4 СЕНТЯБРЯ В АКВАТОРИИ НЕВЫ У ПЕТРОПАВЛОВСКОЙ КРЕПОСТИ ПРОЙДЕТ ПЯТЫЙ ЭТАП СЕРИИ ПАРУСНЫХ ГОНОК EXTREME SAILING SERIES ПРИ ПОДДЕРЖКЕ SAP.

В этом году гонки обещают быть особенно зрелищными — впервые за их десятилетнюю историю на воду выйдут скоростные катамараны нового класса GC32. Они буквально парят над водой, благодаря особой геометрии подводного крыла, которое имеет J-образную форму и работает аналогично крылу аэроплана.

Extreme Sailing Series отличает особый формат: соревнования проводятся в акватории крупных приморских городов в непосредственной близости от зрителей — 10-метровые спортивные катамараны виртуозно маневрируют на ограниченном пространстве. В каждый день соревнований проводится от пяти до восьми коротких заездов, продолжительность каждого не превышает 15 минут. Гоночная деревня, которая традиционно раскинется на пляже у стен Петропавловской крепости, открыта для зрителей, вход всегда свободный.

В этом году серия Extreme Sailing Series стартовала в Омане в марте и завершится в Австралии в декабре. Соревнования пройдут в восьми приморских городах на трех континентах. В гонках принимают участие профессиональные команды мирового уровня, в Петербурге к ним присоединится и экипаж Яхт-клуба города — Gazprom Team Russia. В команду российского катамарана войдут опытные российские и зарубежные яхтсмены. ■

* Цена указана для апартамента №17-Н, расположенного в корпусе №1 на 1 этаже общей площадью 50 кв.м. и имеющего террасу площадью 57 кв.м. РЕКЛАМА

** Курорт энергии жизни. Возможны противопоказания. Необходима консультация специалиста *** Пионер. Застройщик: ООО «Антарес- Стройинвест». Проектная декларация доступна на сайте: komarovo1.ru

ДОРОГИ ПРИВЕДУТ НА ЮГО-ЗАПАД

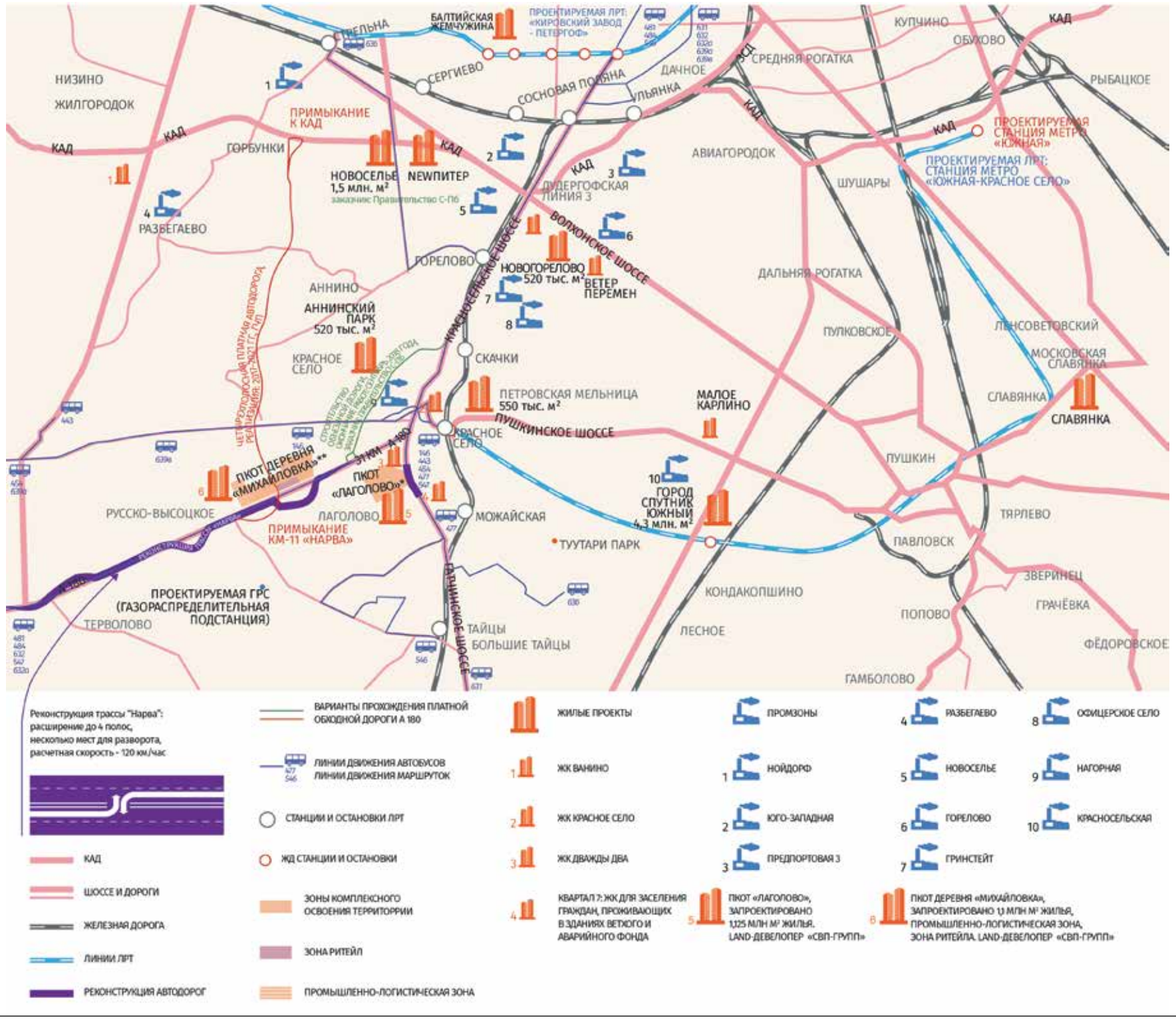
КРАСНОСЕЛЬСКИЙ РАЙОН ПЕТЕРБУРГА И ГРАНИЧАЩИЙ С НИМ ЛОМОНОСОВСКИЙ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ АКТИВНО ЗАСТРАИВАЮТСЯ. В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ В ЭТОЙ ЛОКАЦИИ МОЖЕТ БЫТЬ ВВЕДЕНО ОКОЛО МИЛЛИОНА КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ ЖИЛЬЯ. ПО МЕРЕ РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ТЕМПЫ ОСВОЕНИЯ БУДУТ ТОЛЬКО РАСТИ. ТАИСИЯ УМАРОВА

По итогам первого полугодия Красносельский район Петербурга по вводу жилья стал одним из лидеров. «Объем нового предложения составил 276 тыс. кв. м. С января 2014 года по июнь 2016 года было введено 739,8 тыс. кв. м», — констатирует вице-президент NAI Becar Илья Андреев. Эта часть города привлекает близостью к Финскому заливу, Петергофу и Ломоносову, ЗСД, обилием парков, наличием всей необходимой социальной инфраструктуры. Кроме того, поблизости достаточно зон для отдыха и развлечений (к примеру, центр активного отдыха «Туутари парк»). «Красносельский район — один из самых молодых и быстроразвивающихся. Он является очень перспективным с точки зрения покупки жилья в новостройке», — отмечает генеральный директор ГК «Унисто Петросталь» Арсений Васильев.

По словам старшего консультанта департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге Любавы Пряниковой, новое строительство в Красносельском районе сосредоточено в таких зонах, как «Балтийская жемчужина», Юго-Запад, Сосновая Поляна и Ново-Сергиево. Активно в последние годы идет освоение Красного Села на границе с Ломоносовским районом Ленинградской области. По мере увеличения объемов строительства граница между прилегающими территориями районов, хотя они и относятся к разным субъектам РФ, стирается. «По сути, это одна зона, разделение носит административный характер. Проекты, которые реализуются на нашей территории, ничем не уступают городским новостройкам», — утверждает глава администрации Ломоносовского района Алексей Кондрашов.

По словам руководителя проектов комплексного освоения территорий ЗАО «Строительный трест» Анзора Берсирова, стирание границ между Красносельским районом Петербурга и Ломоносовским Ленобласти неизбежно, когда идет активная жилая застройка на примыкающих к границам территориях. «В этом случае

КАРТА РАЗВИТИЯ ЮГО-ЗАПАДА ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ДО 2025 ГОДА



жители новых микрорайонов будут пользоваться существующей инфраструктурой», — отмечает он. Алексей Кондрашов, в свою очередь, подчеркивает, что все больше проектов в Ломоносовском районе области нацелено на одновременное развитие инфраструктуры.

«В Ломоносовском районе области активно развиваются прилегающие к городу территории — Новоселье, Новогорелово и Аннино», — рассказывает госпожа Пряникова. По данным компании Knight Frank St. Petersburg, в Ломоносовском районе сейчас продается около 120 тыс. кв. м жилья. «Начиная с 2013 года объем предложения новостроек в Ломоносовском районе увеличился в полтора раза», — говорит генеральный директор Knight Frank St. Petersburg Николай Пашков.

НЕОСВОЕННЫЕ ГЕКТАРЫ По данным, которые приводит господин Пашков, на ближайшие годы в Красносельском и Ломоносовском районах заявлено около 1 млн кв. м жилья. «Это дополнительные очереди и объекты, где уже утверждены проекты планировок территорий», — поясняет он. Активно развивающиеся сейчас территории у поселков Новоселье и Новогорелово только в начале своего пути. По прогнозам Николая Пашкова, их застройка будет продолжаться ближайшие пять лет. Кроме того, хорошим потенциалом обладают территории около деревни Лаголово.

Партнер Rusland SP Андрей Бойков считает, что в перспективе на юго-западе Петербурга и прилегающей территории Ленинградской области могут быть освоены десятки и даже сотни гектаров: «Все будет зависеть от состояния рынка и от того, как быстро он будет поглощать новое предложение. Запаса земли с потенциалом жилого строительства еще предостаточно».

Так, ленд-девелопер «СВП Групп» вывел на рынок проект комплексного освоения территорий, включающий в себя 2,5 млн кв. м жилья, а также промышленно-логистическую и ритейл-зоны. Речь идет о трех земельных участках, расположенных на границе Красносельского и Ломоносовского районов. К освоению привлекается пул девелоперов. К застройке одного из участков в Аннинском сельском поселении уже приступила группа компаний «Унисто Петросталь». Два других земельных надела находятся в Лаголово и деревне Михайловка. Компании, которые осваивают эти территории, пока не называются, однако известно, что в районе Михайловки, помимо жилья, будет создана промышленно-логистическая зона, а часть будет отдана под ритейл. Застройка территорий рассчитана на десять лет.

«Вся необходимая документация для реализации проектов на этих участках утверждена областным правительством. Застройка осуществляется по программе „Светофор“, что позволит на опережение решить вопросы с социальной инфраструктурой и избежать ошибок, которыми прославились стройки в Мурино. К тому же в этой локации нагрузка по инженерии на квадратный метр строящегося жилья составляет около 4,3 тыс. рублей против десяти и более тысяч в других районах. Участки относятся к „желтой зоне“, которая предусматривает не столь высокую нагрузку застройщиков по инфраструктурным обязательствам. Это позволяет работать на более удачных финансовых условиях, чем, например, во Всеволожском районе», — рассказывает председатель совета директоров «СВП Групп» Денис Жуков.

По его словам, спросу на жилье в данной локации способствует наличие мест для работы в ближайшем окружении. Вблизи Красного Села в настоящее время действует целый ряд промышленных предприятий, в частности Красносельская бумажная фабрика, завод «Экран», несколько логистических комплексов.

ТРАНСПОРТНЫЙ ВОПРОС Темпы освоения территорий на юго-западе города, в том числе в Красном Селе, зависят от развития транспортной инфраструктуры. При этом, как подчеркивают эксперты, уже сейчас локация неплохо обеспечена общественным транспортом: развита сеть автобусов и маршрутных такси, действуют железнодорожные станции Красное Село и Можайская, которые имеют хорошие перспективы для развития. Но главное, что вселяет в девелоперов оптимизм, — заявленные планы по развитию транспортной инфраструктуры. «В этой части города можно избежать ошибок, которые были допущены на севере Петербурга, где проекты испытали дефицит инфраструктуры, в том числе транспортной. Здесь ее развитие опережает застройку», — подчеркивает Денис Жуков. Заявлен целый ряд транспортных проектов. Речь идет о реконструкции к 2020 году Таллинского шоссе и автодороги Красное Село — Гатчина — Павловск к концу 2016 года. Также ведется строительство сразу нескольких обходов вокруг Красного Села, анонсировано создание нескольких веток легкорельсового трамвая, открытие новых станций метро.

По словам генерального директора АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области» Кирилла Полякова, в настоящее время разработан проект по развитию железнодорожной ветки от станции Красное Село, предполагающий создание современного транспортно-пересадочного узла.

Активно обсуждается строительство подъезда от КАД до Таллинского шоссе, что позволит существенно снизить поток грузовых автомобилей и вывести транзитные потоки за пределы Красного Села. Проект является частью современной скоростной транспортной инфраструктуры, обеспечивающей сообщение между КАД и федеральной дорогой А180, которая является единственной автодорогой на территории Ленобласти, не соединенной с КАД вокруг Петербурга. Кроме того, комитетом по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга ведется строительство объездной дороги вокруг Красного Села.

«В результате реализации объявленных планов из центра города до самой крайней точки Красного Села можно будет добраться за полчаса. Самое главное, что у руководителей двух регионов — Санкт-Петербурга и Ленинградской области — есть понимание необходимости совместного перспективного развития инфраструктуры», — уверен Кирилл Поляков.

По мнению управляющего партнера Glorax Development Дмитрия Коновалова, если все заявленные ранее проекты (например, строительство стратегических магистралей и расширение Петергофского шоссе) будут реализованы, то земля здесь будет пользоваться спросом у девелоперов, особенно в условиях дефицита территорий в других районах области. «Здесь можно браться за проекты, не оглядываясь на то, что затем придется строить за свой счет дороги и развязки, как это происходит в Мурино, Буграх, Шушарах», — заключает Денис Жуков. ■

ВЫШЛИ ИЗ КООПЕРАТИВА

БОЛЬШИНСТВО ПЕТЕРБУРГСКИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ, РАНЕЕ ПРИВЛЕКАВШИХ СРЕДСТВА ДОЛЬЩИКОВ ЧЕРЕЗ ЖСК, ПЕРЕШЛИ НА РАБОТУ ПО 214-ФЗ. К ЭТОМУ ИХ ПОБУДИЛИ ИЗМЕНЕНИЯ В ФЕДЕРАЛЬНОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ, СДЕЛАВШИЕ ВСЕ АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ СХЕМЫ НЕВЫГОДНЫМИ. РОМАН МАСЛЕННИКОВ

Как говорят эксперты, «долевка» сегодня является основной и наиболее безопасной для покупателя схемой приобретения жилья. Некоторые другие варианты тоже легальны, однако застройщик в этом случае предоставляет клиенту гораздо меньше гарантий исполнения своих обязательств. Наиболее конкурентной схемой привычному 214-ФЗ является приобретение недвижимости путем вступления в жилищно-строительный кооператив. Однако сегодня все меньшее количество девелоперов обращаются к такому способу реализации своих объектов — на текущий момент проектов, возводимых по такой схеме не более 7% от объемов всего рынка, подсчитал Антон Банин, ведущий аналитик ГК «Доверие».

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ДЕНЬГИ НУЖНЫ ДЛЯ ЛЮБОЙ СХЕМЫ ПОКУПКИ ЖИЛЬЯ

СОКРАЩАЯ ДОЛЮ Схема привлечения средств дольщиков через ЖСК работает следующим образом: организуется жилищно-строительный кооператив, который выступает застройщиком в инвестиционно-строительном проекте. Покупатели жилья вступают в этот кооператив, приобретая паи. Пай в кооперативе соответствует количеству квадратных метров будущего жилья. После окончания строительства кооператив приобретает права собственности на помещения, которые затем распределяются среди членов кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса.

Дмитрий Михалев, руководитель службы по работе с госорганами компании «СПб Реновация», напоминает, что еще пять лет назад доля схем привлечения средств дольщиков через вступление в ЖСК достигала 35%. Тогда эта форма продаж была удобна застройщикам: не нужно было регистрировать договоры в Росреестре, отсутствовала ответственность за просрочку ввода объекта в эксплуатацию, продажи можно было начинать до получения разрешения на строительство. Однако после законодательных нововведений популярность схем ЖСК снизилась.

Как говорит Евгений Дружинин, старший юрист компании RE Legal (группа компаний RE Group), в последнее время наблюдается явная тенденция усиления регулирования таких кооперативов для повышения гарантий его членов. Так, например, Федеральным законом от 13.07.2015 № 236-ФЗ в Жилищный кодекс РФ были введены статьи 123.1 и 123.2, устанавливающие ряд особенностей деятельности кооперативов, осуществляющих строительство многоквартирных домов. Деятельность таких кооперативов теперь контролируется государственным органом, осуществляющим государственный надзор в области долевого строительства многоквартирных домов.

Согласно этому закону, застройщики, работающие по схеме ЖСК, должны начать размещать информацию о количестве жилых помещений в строящемся многоквартирном доме, а также вести реестр своих членов. Таким образом, схема ЖСК максимально приближается к ДДУ. Это будет стимулировать застройщиков, работающих по ЖСК, переходить на долевое строительство, что происходит уже сейчас, уверен Илья Андреев, вице-президент NAI Becar.

Андрей Кулаков, юрист практики по недвижимости и инвестициям юридической фирмы «Качкин и партнеры», также обращает внимание на то, что ужесточения требований к ЖСК коснулись и количества объектов, которые по такой схеме может возводить застройщик: теперь он не может строить одновременно более одного многоквартирного дома выше трех этажей.

Алексей Гусев, коммерческий директор компании «Главстрой-СПб», полагает, что влияет на уменьшение доли ЖСК и то, что в настоящий момент на эту схему не распространяется программа господдержки ипотеки, таким образом, процентные ставки для потребителей здесь выше.

Существенным минусом ЖСК является отсутствие жесткого срока ввода дома в эксплуатацию. ЖСК может откладывать ввод столько, сколько пожелает, без каких-либо последствий

«СЕРЫЕ» СХЕМЫ Среди других схем покупки жилья также можно выделить предварительные договоры купли-продажи, вексельную схему, переуступку прав требования. Однако большинство из них специалисты склонны относить к так называемым «серым» схемам продажи жилья.

Так, например, вексельная схема предполагает, что застройщик выдает покупателю вексель, эквивалентный определенной сумме. Эта бумага закрепляет за клиентом право на квартиру. В случае если застройщик не успевает выполнить в срок свои обязательства, то покупатель вправе требовать деньги по векселю. Однако в реальности данная схема ничем не обеспечена — в случае банкротства компании клиент остается ни с чем. Тем не менее этот способ реализации недвижимости формально законодательству не противоречит и потому до сих пор используется отдельными компаниями. К подобным схемам в основном обращаются региональные игроки.

Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», впрочем, считает, что вексельная схема оплаты — это, по сути, не схема проведения сделки, а лишь способ оплаты договора. Он может применяться в любой схеме, так как является законным. Она обращает внимание и на такой нюанс: существуют проблемы при получении налогового вычета при расчете векселями. Совокупный налоговый вычет по сделкам с недвижимостью предоставляется только при использовании денежной формы оплаты. Поэтому вексельная схема перестала быть популярной. Но среди юридических лиц и там, где зачетная схема по НДС практикуется организациями, эта форма вполне может использоваться.

В 2013 году Верховный суд РФ в письме разъяснил свою позицию (письмо Верховного суда РФ от 30.01.2013 № 7-ВС-368/13) по поводу так называемых «серых схем». По мнению суда, действие 214-ФЗ распространяется также на отношения, возникшие при совершении сделок по привлечению денежных средств граждан любыми способами, в том числе путем заключения предварительных договоров купли-продажи жилых помещений в объекте строительства; договоров об инвестировании строительства многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости; договоров займа, обязательства по которому в части возврата займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме или ином объекте недвижимости после завершения его строительства в собственность; договоров о совместной деятельности в целях осуществления строительства многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости. В указанный перечень попадают и вексельные схемы. Но все это происходит в случаях, если судом с учетом существа фактически сложившихся отношений установлено, что сторонами действительно имелся в виду договор участия в долевом строительстве. «То есть достаточно часто права собственности дольщиков по „серым“ схема возникают уже на основании решения суда. Правда, отмечу, что обычно проблем с таким признанием не возникает — суды достаточно охотно признают права дольщиков на квартиры», — говорит Евгений Дружинин.

Существует еще одна, достаточно новая «серая» схема, правовая позиция по которой не окончательно сформировалась. Речь идет о заключении так называемых договоров бронирования. Агентство, действующее по договору с застройщиком, заключает с дольщиком договор об оказании услуг по бронированию квартиры. Дольщик вносит некоторую сумму обеспечения в качестве обеспечения такого бронирования (обычно 10–15%). Естественно, если речь идет о разовом платеже в обеспечение оказания услуг по бронированию, то распространить на такой договор правила, закрепленные в 214-ФЗ, достаточно затруднительно. «Однако если речь идет о периодических платежах, полагаю, что эту схему ждет та же судьба, что и все прочие „серые“ схемы», — говорит господин Дружинин.

Таким образом, заключают эксперты, самая надежная форма приобретения жилья в новостройках — это ДДУ, поскольку в таком случае дольщики в большей степени защищены от рисков недостроя, сдачи объекта в ненадлежащем состоянии и задержки сроков. «После внесения поправок к 214-ФЗ о страховании гражданской ответственности застройщика фактически была изменена это процедура удовлетворения требований дольщиков в случае неисполнения застройщиком своих обязательств по договору. Теперь в случае банкротства застройщика дольщики могут переадресовать свои требования к банку, который выступает поручителем застройщика, в общество взаимного страхования или страховую компанию, и те обязаны в таком случае удовлетворить требования заемщика», — резюмирует Вера Богучарова, заместитель руководителя юридического департамента Est-a-Tet. ■

СОБЫТИЕ

«МЕРЦАНИЕ ГЛАДКОЙ ЯШМЫ» В ЦВЗ «МАНЕЖ»

13–25 СЕНТЯБРЯ В «МАНЕЖЕ» ВПЕРВЫЕ В РОССИИ БУДЕТ ПОКАЗАНА МАСШТАБНАЯ ВЫСТАВКА «МЕРЦАНИЕ ГЛАДКОЙ ЯШМЫ» (GLOSSINESS OF UNCARVED JADE) КИТАЙСКОГО МАСТЕРА ЦУЙ ЖУЧЖО — ОДНОГО ИЗ САМЫХ УСПЕШНЫХ И ВЫСОКООПЛАЧИВАЕМЫХ СОВРЕМЕННЫХ ХУДОЖНИКОВ.

Работы Цуй Жучжо находятся в собраниях мировых музеев и частных коллекциях, выставляются на аукционах Christie's. Российские зрители увидят около 200 произведений (в том числе полиптихи, достигающие шести метров в длину), написанных в период с 2011 года по сегодняшний день. Современный художник, мастер каллиграфии, автор образовательных книг и коллекционер работает в традиционной китайской технике гохуа, которую изучал у признанных мастеров: Шитао, Чжу Да, У Чаншо и Фу Баоши. Этот стиль предполагает использование туши и водяных красок на шелке или бумаге. Цуй Жучжо также впитал знания и навыки западного современного искусства: прожив 15 лет в США, он «вписался» в мировой художественный контекст. В Нью-Йорке живописец получил степень почетного доктора искусств Университета Дьюи. Его работы были удостоены наград на международных выставках и вошли в коллекции знаменитостей: Рональда Рейгана, Генри Киссинджера и многих других.

Цуй Жучжо рисует пейзажи, следуя многотысячелетним опытам подобных работ. Ландшафты, горы, реки и снегопад становятся частью большой рассказанной истории. «В холодную даль устремилась дрожащая рябь на воде». «Льют дожди, в воздухе витают ароматы трав, речной песок чист, веет весной». «Весенний ветер кровь пьянит, леса влекут и манят горы». Живопись Цуй Жучжо подобна названиям самих работ: медитативная, поэтичная, тягучая… История человека, переданная через разные времена года. Она о совпадениях и несовпадениях настроения, переживаниях, о жизни. Как тончайший психолог, Цуй Жучжо живет, чувствует и работает сегодня, но следует принципам старой школы. Он добавляет в свои работы динамическую составляющую, которая делает ландшафты живыми и очень привлекательными даже для человека, не понимающего китайские традиции.

Выставка «Мерцание гладкой яшмы» рассчитана не только на людей, ориентирующихся в национальной культуре Китая, но и на тех, кто может просто наслаждаться созерцательным, глубоким и тонким искусством. Цуй Жучжо можно и нужно смотреть в больших объемах. Об этом же говорит и куратор выставки Семен Михайловский: «Цуй Жучжо создает бесконечные панорамы, пейзажи, которые поражают космическим масштабом. Когда мы встречались с ним, он показывал свои работы, книги, свитки, процессу не было конца. Я был поражен качеством. Примечательная деталь: ко дню рождения дочери он создал шестидесятиметровый свиток. Причем всего за три месяца. Это невероятно!» В Москве выставка будет проходить в ЦВЗ «Манеж» с 7 по 28 октября. ■

НА ВЫСОТЕ

На крыше отеля Hotel Indigo Санкт-Петербург – Чайковского открылась летняя панорамная терраса.

С крыши восьмиэтажного здания открывается захватывающий вид на исторический центр города. Из-под застекленного навеса, закутавшись в уютный плед, можно любоваться разводом Литейного моста практически при любой погоде. В жаркие дни на открытом участке террасы любители солнечных ванн смогут отдохнуть на симпатичных пуфах-лежанках. Свежий воздух, потрясающий вид, романтическая атмосфера, интересная авторская кухня: терраса ресторана – лучшая новинка лета 2016.

Hotel Indigo St. Petersburg – Tchaikovskogo www.indigospb.com

РЕСПЕКТАБЕЛЬНОСТЬ С ФРАНЦУЗСКИМ ШАРМОМ

ВОТ УЖЕ 150 ЛЕТ ГРАНИТНЫЕ СТЕНЫ LE GRAND HOTEL, СЕГОДНЯ ИЗЯЩНО ОТДЕЛАННЫЕ БЕЛЫМ ДЕКОРОМ, УКРАШАЮТ ПРИБРЕЖНЫЙ ПЕЙЗАЖ КУРОРТНОГО ГОРОДКА ДИНАР НА АТЛАНТИЧЕСКОМ ПОБЕРЕЖЬЕ ФРАНЦИИ. ЭТО ПЕРВЫЙ ОТЕЛЬ КУРОРТА, ВЕДУЩИЙ СВОЮ ИСТОРИЮ С 50-Х ГОДОВ XIX ВЕКА, СО ВРЕМЕНИ ПРАВЛЕНИЯ НАПОЛЕОНА III, КОГДА МАЛЕНЬКАЯ ДЕРЕВУШКА НАЧАЛА ПРЕВРАЩАТЬСЯ В ОЖИВЛЕННЫЙ ПОРТ. ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

В САДУ МОЖНО И ПОСИДЕТЬ, И ПОЛЕЖАТЬ, И ПОПЛАВАТЬ В ЗАСТЕКЛЕННОМ БАССЕЙНЕ

Строительство отеля началось в 1851 году на участке земли вдоль побережья, выкупленном неким господином Дувино (Duvignaud), предпринимателем из Ренна. Эти живописные места в устье реки Ранс, впадающей в Атлантический океан, давно облюбовали первые английские жители Динара (Бретань когда-то населяли бритты с Британских островов, потом она была независимым герцогством, вошла в состав Франции только в 1532 году). L'Hotel de Dinard, строящийся в стиле Второй империи, быстро рос, вокруг него появлялось множество шикарных вилл — большинство, кстати, сохранились по сей день. Возникли и клубы для избранного общества — например Messieures, где собирались бывшие армейские офицеры, служившие в Индии и Египте, чтобы насладиться видом «шашек», особого построения яхт в дни больших регат в Динаре. При поддержке британской элиты в этом же районе был открыт старейший теннисный клуб Франции Le Dinard Lawn Tennis. Позднее этот квартал получил название Bric a Brac, в переводе с французского «безделушки», оставаясь оживленным и самым престижным в Динаре.

В 1858 году заканчивается строительство новой городской церкви, а недалеко от отеля на берегу появляется внушительная вилла «Святая Катарина», построенная британской семьей Фабер (Faber). В этом же году состоялся запуск первого парохода La Rance, который по морю соединил Динар и легендарный город-порт Сен-Мало. Еще одно событие становится значительным для жизни курорта: в Динар переселяется главный инструктор по плаванию Сен-Мало Эдуард Легрос (Edouard Legros), любимчик всех дам-купальщиц, и переносит свою школу на пляж курорта. А сам отель с течением времени получает новое имя — Le Grand Hotel de Dinard. Он входит в моду среди дворян и высшего общества, здесь в разное время останавливаются Эдуард VII и Георг V, монархи Великобритании; Оскар II, король Шве-

ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

ЗАВТРАК НА ТАКОЙ ТЕРРАСЕ ОТКРЫВАЕТ ПЕРСПЕКТИВЫ НА ВЕСЬ ДЕНЬ

ОДИН ИЗ НОМЕРОВ С БАЛКОНОМ, ВЫХОДЯЩИМ ПРЯМО НА ЗАЛИВ

БАР 333 CAFE, В СЕРЕДИНЕ ПРОШЛОГО ВЕКА ОБЛЮБОВАННЫЙ АКТЕРАМИ ГОЛЛИВУДСКОГО ФИЛЬМА «ВИКИНГИ»

EXECUTIVE SUITE, СОЗДАННЫЙ ДИЗАЙНЕРОМ ШАНТАЛЬ ПЕЙРА (CHANTAL PEYRAT), — НОМЕР ПЛОЩАДЬЮ 70 КВ. М НА ПЯТОМ ЭТАЖЕ ОТЕЛЯ, ОТКУДА ОТКРЫВАЕТСЯ ВИД НА МОРЕ И ЗНАМЕНИТУЮ КРЕПОСТЬ СЕН-МАЛО

ции и Норвегии, французский писатель и философ Эрнест Ренан. В гостиных отеля кипит светская жизнь, послеобеденные чайные церемонии сменяются балами. Многие стремились попасть в Grand Hotel, чтобы увидеть самим или быть замеченными особами королевской крови.

В 1893 году владелец отеля сносит первое здание и вместо него в 1895 году возводит новое. Le Grand Hotel начинает работать только в определенное время года — с июня по октябрь, привлекая гостей непревзойденным по тем временам комфортом. Отель мог похвастаться 120 номерами с гостиными, 60 номерами с ванными комнатами, двумя лифтами.

Затем здание неоднократно перестраивалось, о чем свидетельствуют документы, сохранившиеся в мэрии города, а владельцами отеля поочередно становились известные люди Франции.

В 1900 году перед окнами Le Grand Hotel появились трамвайные пути, связывающие морские курорты Динар, Сен-Лунер и Сен-Бриак. В 1913 году новый владелец отеля объявляет о сносе здания. Но в ноябре 1914 года в Динар стали поступать раненые из Бельгии, и семья господина Киффера (Kieffer), тогдашнего владельца Le Grand Hotel, отдает отель в ведомство мэрии города для размещения раненых и беженцев и участвует в помощи каждому сюда поступившему.

Новое здание было завершено лишь в 1917 году, через одиннадцать лет оно было расширено. В 1928 году Динар приобрел известность по всей Европе, став уникальным курортом, где функционировало одновременно четыре казино.

В июле 1957 года на берега Бретани десантировалась съемочная группа голливудского фильма «Викинги». В тот год в холле отеля можно было встретиться с Тони Кертисом, Кирком Дугласом и Джанет Ли. В течение трех недель в Le Grand Hotel побывали более сотни участников съемочной группы. А бар 333 Cafe с оригинальными деревянными панелями в восточном стиле приглянулся Кирку Дугласу. Собственно, свое название бар получил в честь коктейля, который каждый вечер заказывал актер.

В 1989 году власти города, в собственности которых до этого времени находился отель, решают поручить его управление группе Lucien Barriere — французской семейной компании, оператору «люксовых» отелей и казино, созданной в 1912 году. А в 1998 году группа становится полноправным владельцем отеля, инвестируя более €9 млн на его реновацию, дополнив проект закрытым бассейном.

Сегодня в отеле Le Grand Hotel de Dinard 90 номеров, большая часть из которых с видом на море, ресторан Blue B, открытый в 2005 году на месте ресторана George V, и бар 333 Cafe, обновленный в 2006 году. На свой 150-летний юбилей Le Grand Hotel получил в подарок новую систему освещения, которая выгодно подчеркивает архитектуру фасада. Отель и в наши дни привлекает сдержанной роскошью интерьеров, комфортом и прекрасной кухней. А то, что этот курорт на французском берегу Ла-Манша, уже не так многолюден, как раньше, и не так популярен, как Лазурный берег, скорее его преимущество. ■

ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

ЗДАНИЕ ИМЕЕТ ФОРМУ КАРЕ

ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

ОБНОВЛЕННЫЙ И НЕ РАЗ ПЕРЕСТРАИВАЮЩИЙСЯ В ПРОШЛОМ ОТЕЛЬ НЕ УТРАТИЛ АРХИТЕКТУРНОГО СТИЛЯ ВТОРОЙ ИМПЕРИИ

РЕСТОРАН ФРАНЦУЗСКОЙ КУХНИ BLUE B

ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

В ОДНОЙ ИЗ ГОСТИНЫХ — ВЫСТАВКА РАБОТ МЕСТНОЙ ХУДОЖНИЦЫ PATRICIA OLIVE

ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

ЛОББИ ОТЕЛЯ ВЫГЛЯДИТ ВНУШИТЕЛЬНО

СТРИТ-АРТ НА ФЕСТИВАЛЕ FLOW

За три фестивальных дня 12–14 августа на территории бывшей электростанции Suvilahti в Хельсинки побывали 75 тысяч человек. Это рекордная цифра для фестиваля музыки, еды и стрит-арта Flow с его 13-летней историей.

В течение трех дней на 11 площадках в промышленном антураже Suvilahti прошло в общей сложности 100 различных действ — концертов, перформансов, инсталляций. Отдельная составляющая фестиваля — стрит-арт. Второй год фестиваль сотрудничает с Университетом искусств Хельсинки, в проект вовлечены десятки студентов и арт-групп. «Художниками года» на этот раз стали Лаура Густафссон и Терике Хаапойа (Laura Gustafsson, Terike Haapoja) с совместным проектом Embrace Your Empathy, который языком визуального искусства рассматривает разные аспекты взаимоотношений человека и живой природы, создавая утопию, в которой люди и животные равны.

Экспериментальное искусство было представлено в новом пространстве, названном Арт-лабораторией. Впрочем, вся территория фестиваля было своеобразной площадкой для различных объектов, которые так или иначе интегрировались в урбанистическое пространство. Кстати, все краски для оформления фестиваля предоставила финская компания Tikkurila Suomi.

Среди граффитистов был выбран Бен Эйне (Ben Eine) — сегодня один из самых плодовитых и успешных уличных художников в мире. Он первый получил известность еще в 1990-х годах, в частности, благодаря тому, что разрисовал лондонские поезда. В 2010 художник стал знаменит после того, как премьер-министр Великобритании Дэвид Кэмерон подарил одну из работ Бена Эйне президенту США Бараку Обаме во время его первого государственного визита. Для Flow Бен Эйне создал огромное панно с буквами латинского алфавита. ■

ДАРЬЯ РЕПНИКОВА

АВТОР ПОСТЕРА — ЛИНН ХЕНРИКСОН (LINN HENRICHSON)

ДАРЬЯ РЕПНИКОВА

ПРОЕКТ WHAT A GIRL FEELS — АВТОРЫ ЭЙЯ ВЕХВИЛАЙНЕН И ТАИКА МАНИЛЛА (EIJA VEHVILAINEN, TAIKA MANILLA)

ДАРЬЯ РЕПНИКОВА

ЧЕРНО-БЕЛОЕ СЕГОДНЯ В ТРЕНДЕ

ДАРЬЯ РЕПНИКОВА

АЛФАВИТ ОТ ГРАФФИТИСТА БЕНА ЭЙНЕ (BEN EINE)

FASHION-БЭНД В «БЛОКЕ»

Петербургскому проекту Александра Раппопорта — мясному ресторану «Блок» — исполняется ровно год. За это время панорамный ресторан на крыше «Ленинград Центра» успел получить множество наград и одержать победу в профессиональном конкурсе. Пока здесь самый большой в городе выбор стейков, в том числе редких и даже вегетарианских, есть и мясное мороженое.

21 сентября в ресторане ждут гостей на торжественное празднование первого дня рождения. В программе вечера выступление «Шанель Гангстерз» — fashion-бэнда, создающего остроумные музыкальные компиляции: рок-баллады они легко превращают в веселый фолк, R&B — в заводную сальсу, а вместо гитары используют настоящую пилу. Завершением праздника станет эффектное появление праздничного торта в форме стейка невероятных размеров от шеф-кондитера ресторана. ■

ERARTA CAFE: СЕТ ПО МОТИВАМ ФОТОГРАФИЙ

Артем Гребенщиков, шеф-повар ресторана Erarta Cafe (в музее современного искусства Эрарта), создал гастрономический сет «Сальгадо», вдохновленный работами одного из самых известных фотографов-документалистов мира Себастьяна Сальгадо (Sebastiao Salgado). В залах музея проходит выставка «Генезис» — более двухсот фотографий, сделанных за восемь лет путешествий Сальгадо по самым красивым и труднодоступным местам планеты.

Сет состоит из семи блюд, каждое — посвящение той или иной серии фотографий, представление определенной части света. Например, в меню значатся: «Африка. Намибия» — закуска из маринованной сердцевины пальмы; «Северные пространства. Камчатка» — гребешок, омуль, крем из свеклы, снег из хрена и йогурта, «Сибирь» — тартар из оленины с брусникой и сублимированной малиной, «Амазония и Пантанал» — топ-блейд в черном чесноке, пюре из батата и моркови, крем из мятной тыквы. Отдельного внимания заслуживают десерты: эффектно подается «Песчаное море» — английский крем, желе манго, кокосовый дакуаз напоминают песчаные барханы. В качестве прототипа на оригинальной плоской тарелке черного цвета десерт обрамляет напечатанная на тонком картоне фотография Сахары, которая экспонируется на выставке. Кстати, все фото Сальгадо — черно-белые, зато Артем Гребенщиков в своем сете «сложил» свою цветовую гамму из продуктов, которые у повара ассоциируются с теми или иными странами и континентами.

Гастрономические сеты в ресторане Erarta Cafe считаются новым форматом культурного досуга, основанным на визуальном, эмоциональном и вкусовом восприятии современного искусства. ■

ТОП-БЛЕЙД В ЧЕРНОМ ЧЕСНОКЕ, ПЮРЕ ИЗ БАТАТА И МОРКОВИ, КРЕМ ИЗ МЯТНОЙ ТЫКВЫ

«ВИНО & ВОДА»: ТЕРРАСА И БЕСТСЕЛЛЕРЫ

Сегодня в ресторане «Вино & вода» отеля «Hotel Indigo Санкт-Петербург — Чайковского» действует несколько направлений меню: русская кухня в авторской интерпретации шеф-повара Игоря Печеркина и популярные блюда европейской кухни. Открылась и новая терраса, откуда можно полюбоваться разводом Литейного моста.

Из-за непредсказуемого характера петербургской погоды террасу разбили на две части, сделав застекленный навес. Укутавшись в плед и взяв книгу из библиотеки отеля, здесь можно засидеться до ночи, а в теплые дни на открытом участке террасы устроиться на пуфах-лежанках. В библиотеке собрана и художественная литература, и книги по искусствоведению, истории города.

МОРОЖЕНОЕ ПОДАЮТ ЭФФЕКТНО

В летнем меню — холодный освежающий свекольник с мясом камчатского краба и мороженым из свежего огурца по оригинальному рецепту шеф-повара; салат с камчатским крабом, копченой форелью и мороженым из раковых шеек; томленная с тимьяном баранья ножка с перловкой и белыми грибами; запеченная утиная ножка с тушеной с тмином квашеной капустой; натуральные сорбеты собственного приготовления со вкусом клубники, лайма и манго и другие блюда. Специальное тайское меню разработано Игорем Печеркиным под руководством тайской коллеги из отеля InterContinental Bangkok Суватьяни Сима — признанного специалиста по карвингу и обладательницы нескольких международных наград. Пряные, сочные, горячие экзотические блюда дебютировали в ресторане в ноябре, как специальное зимнее меню, но сохранили популярность и прохладным питерским летом. В числе бестселлеров — салат из тунца с лемонграссом и кафирским лаймом, куриное филе в красном кокосовом карри с базиликом и чили, морские гребешки с овощами в устричном соусе, острый суп с креветками и тайскими травами, мини-бананы в кокосовом сиропе и многое другое. ■

«БОРСАЛИНО» ОБНОВЛЯЕТ МЕНЮ

ДОРАДА С МОЛОДОЙ СПАРЖЕЙ И ШПИНАТОМ

В ресторане «Борсалино» отеля «Англетер» теперь подают гаспачо с арбузом. Это необычное сочетание далеко не единственная новинка в итальянском меню заведения. К новым и традиционным блюдам добавили свежую зелень и разные сезонные продукты. Например, дораду на гриле подают с молодой спаржей и шпинатом, суп из зеленого горошка — с рикоттой. Появились и новые «пары» — среди них пармская ветчина с инжиром, тальятелле с атлантическим лососем. Как это обычно бывает, в осеннем меню останутся некоторые хиты летнего. ■

ГРИЛЬ-КЛУБ В GATCHINA GARDENS

Гриль-клуб ForRest открылся в парке Gatchina Gardens — эта территория позиционируется как региональный курорт.

«Мы будем варьировать кухни: грузинскую, русскую, еще какую-нибудь, — говорит шеф-повар нового заведения Сергей Михалев. — Будем звать в гости шефов из Грузии, например, и вместе с ними учиться. Что касается моих личных фирменных рецептов, то все только здесь, в этом гриль-клубе, и изобретается. Секретов пока не расскажу».

Интерьер гриль-клуба вполне соотносится с названием — это место создано для отдыха на природе, с камином и пледами, мягкими диванами и пушистыми паласами; здесь есть и отдельные беседки для застолий своей компанией. Пока клуб работает с полудня до последнего клиента. В дальнейшем планируются развлекательные программы — вечеринки ретро, итальянские, сальсы, а mini disco для детей и занятия йогой для взрослых на воздухе уже проходят по выходным. Для ботаников тоже есть занятие: в «зеленой школе» учат правильно сажать и ухаживать за растениями. ■

ОТДЫХ НА ПРИРОДЕ — ГЛАВНОЕ В КОНЦЕПЦИИ

ВСЕ НАЧИНАЕТСЯ СО ВКУСА

«ПРОБОВАТЬ ВСЕ, БРАТЬ ТОЛЬКО ЛУЧШЕЕ» — ТАК МОЖНО СФОРМУЛИРОВАТЬ ПРИНЦИП РАБОТЫ ШИГЕКИ ИИМУРЫ, БРЕНД-ШЕФА МИРОВОЙ СЕТИ BUDDHA-BAR. ГОСПОДИН ИИМУРА И ШЕФ-ПОВАР РЕСТОРАНА BUDDHA-BAR ST. PETERSBURG АЛЕКСАНДР БУГАЕВСКИЙ РАССКАЗАЛИ, ЧТО ЖЕ ИЗ ЭТОГО МОЖЕТ ПОЛУЧИТЬСЯ. СВЕТЛАНА ХАМАТОВА

GUIDE: Вы с ранних лет учились готовить, помогали родителям в семейном ресторане. Какие три главных урока вынесли из детского опыта?

ШИГЕКИ ИИМУРА: Первый урок — у свежести продуктов есть своя градация. Помню, мама приносила два огурца, нужно было определить, какой сорвали вчера, а какой сегодня. Потом задача усложнялась: овощи с огорода собирались с разницей в два часа и эту разницу я должен был почувствовать. Конечно, все это преподносилось мне в форме игры. Зато я на всю жизнь запомнил, что если есть такая возможность, следует работать только с самыми свежими продуктами. Вторым ценным уроком стало изучение вкуса отдельных ингредиентов (например, у края капустного листа и у его середины разный вкус), а третьим — их сочетаний в готовом блюде. Мне давали соус и спрашивали, из чего он состоит. Я не мог назвать сразу, тогда мы разбирали вкус на составляющие. Сладкий? Только сладкий или еще немного кислый? А что дает сладость? А какой продукт сделает блюдо кислым? Изучали также различные хитрости, особенно их много в приготовлении рыбы. Старшие повара, бывало, издеваются над младшими и новичками: поручают разделать рыбу, а после вытащить косточки. Но существует десятки разновидностей рыб и у каждой особое строение костей, знаешь прием — разделаешь в два счета, не знаешь — ни за что не вытащишь все кости.

G: А первое свое блюдо помните?

Ш. И.: Это был мисо-суп с моллюсками. Мне четыре или пять лет, я очень голодный и делаю этот суп. Вроде бы правильно: вывариваю моллюсков, добавляю в кастрюлю мисо — и получаю подзатыльник от бабушки. Не понимаю, за что! А она говорит, что нельзя есть отходы. Оказывается, раскрывшихся моллюсков нужно вытащить и выбросить, а на оставшемся бульоне сварить свежих. Вот правильная технология.

G: Вас очень сурово учили, помогло это в дальнейшем?

Ш. И.: Еще бы! Когда мне было 16 лет, я работал в Париже, вначале в японском ресторане «Осака», потом в корейском «Ажихан» (их уже нет сейчас). Только устроился в «Ажихан» — месяца не прошло — увольняется шеф-повар китаец и меня назначают на его место. А я ведь ничего не знал! Интернета не было, спросить не у кого, книги на французском также были мне недоступны. Поэтому всю зарплату я тратил, во-первых, на то, чтобы посещать окрестные рестораны и пробовать у них все, что было в меню. Разбирал, какой вкус, какой аромат, — все, как учили в детстве. Во-вторых, на оставшиеся средства я покупал ингредиенты. Когда ресторан закрывался на ночь и все уходили по домам, я тренировался, пытался воспроизвести блюда, которые попробовал, потом — изобрести что-то свое. Через год ресторан стал по-настоящему популярным.

АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

G: Сейчас вы бренд-шеф целой сети, в которой 15 заведений в разных городах мира. Можете оценить уровень петербургского Buddha-Bar?

Ш. И.: Немного жаль, что в вашей стране сложно купить некоторые ингредиенты, но здесь очень высокий уровень. Я бы назвал его мишленовским.

G: Новинкой меню станет кухня никкей. Что она собой представляет?

АЛЕКСАНДР БУГАЕВСКИЙ: После Второй мировой войны, в которой Япония проиграла, многие жители страны оказались на краю бедности и эмигрировали на Гавайи, в Южную Америку. Там было много свежей рыбы для любимых блюд, но никаких, естественно, привычных соусов у них не было. Переселенцы стали экспериментировать и оказали значительное влияние на местную кухню. Японско-перуанская кухня и называется никкей. В ней большое внимание уделяется закускам — севиче, тирадито; часто используются соус антикучо, красный перец, суперфуды, в том числе киноа, чиа и так далее. Чтобы поддержать уровень, о котором говорит Шигеки, мы постоянно включаем в меню новые блюда, знакомим с мировыми трендами.

G: Что можно будет попробовать в петербургском ресторане?

Ш. И.: В Японии принято перед едой подавать зеленые бобы эдамаме с солью — для улучшения пищеварения. Здесь мы их обжариваем на гриле и добавляем соус на основе желтого перца чили и трюфельного масла. Традиционную закуску севиче готовят обычно заранее — рыбу нарезают крупными кубиками, маринуют и убирают в холодильник, а перед подачей просто обжигают соком лайма или лимона. А мы начинаем резать и мариновать рыбу сразу же после заказа, чтобы она была по-настоящему свежей.

А. Б.: В меню Buddha-Bar теперь есть севиче из сибаса с соусом из желтого перца чили, из морепродуктов с соусом из зеленого перца чили и авокадо, а для тех, кто не ест рыбу, — микс из грибов шиитаке, иноки и шампиньонов. На горячее предлагаем тендерлоин из говядины с любопытным соусом: мы смешиваем кисло-сладкий терияки с соусом антикучо и травами, получается ароматный остро-сладкий соус. И, конечно, хочу порекомендовать осьминога на гриле с острым трюфельным соусом антикучо. Перуанские соусы мы добавляем и в роллы. Словом, все будет необычно и свежо. А на десерт — моти, чисто японское угощение из риса с манговым пюре и разными начинками — от малины до зеленого чая и черного кунжута.

G: И, наверное, все будет особенным образом оформлено? Кстати, насколько для вас важна подача блюд, их вид?

Ш. И.: Вы знаете, все начинается со вкуса. В бистро, в недорогих столовых и кафе главное, чтобы блюдо было простым, но вкусным, а также, чтобы его было много. Тогда посетители останутся довольны. Если вы добились качества в своем ресторане, можно взяться за украшение блюда — это следующая ступенька.

А. Б.: А вот когда блюдо уже вкусное и красивое, посетителей хочется чем-то удивить. Три в одном — это идеал, которого мы стараемся достичь. И кухня никкей — как раз способ удивить наших гостей.

G: Мы наблюдали всплеск интереса к молекулярной кухне, теперь говорят о ферментации. Какие фуд-тренды вы бы назвали?

Ш. И.: Пожалуй, 3D-печать продуктов или целых блюд, но лично мне это неинтересно. Вообще, мода идет по кругу: мороженое из перца, соус из арбуза — все это старые рецепты.

А. Б.: Сейчас популярна перуанская, корейская кухня, раньше всех интересовала китайская, японская. Но если говорить о технологии приготовления, то, образно выражаясь, нам не нужна полная тарелка молекулярной кухни. Один из элементов может быть приготовлен по этой технологии, но не все. Новинки появляются по разным причинам: один находит старый рецепт, другой пробует новые приемы, а третий вынужден изобретать что-то, чтобы не выбрасывать ценные продукты.

Ш. И.: Например, морской еж уже на второй-третий день выглядит не таким свежим, хотя его вкус остается прежним. Это очень дорогой деликатес, поэтому из него делают суфле.

G: А дома вы не готовите? Отдыхаете от работы?

Ш. И.: Готовит моя жена. В Японии так принято: женщина полностью занимается домом, муж работает. Моя жена из Молдавии, и она сначала спрашивала: «Я хочу работать, можно?» — «Нет». — «Ну чуть-чуть?» — «Нет». Если жена работает, все думают, что муж не в состоянии прокормить семью. Конечно, я учу ее, подсказываю, как сделать то или иное блюдо, и теперь у нее получается все лучше и лучше.

G: То есть на обычную домашнюю пищу вы согласны, а что-то может заставить вас есть фастфуд?

Ш. И.: По крайней мере, попробовать — да. Повар должен все знать, потому что никогда не предугадаешь, с чем придется иметь дело. Какое-то время я был консультантом по основам японской кухни, но потом хозяйка ресторана мне говорит: «Шигеки, пожалуйста, я хочу, чтобы в меню были блюда европейской кухни». — «Но я — японский повар». — «Но вы же можете?» Хорошо, сделали, ресторан имеет успех. Хозяйка снова говорит: «Шигеки, я хочу открыть новый ресторан с гамбургерами». Что делать, изобретаю начинки, выбираю хлеб... И мне это интересно. Не должно быть пренебрежения, мол, бургеры — это дешевая еда, для бедняков. Во всем есть свой вкус. Я вот хочу попробовать насекомых. Во многих странах их едят, даже сейчас, когда довольно других продуктов, — значит, в них что-то есть? И потом, глотать не обязательно, достаточно просто пожевать, понять текстуру, вкус — ведь все начинается именно со вкуса. ■

ЭКЗОТИКА В AZIA

В меню ресторана Azia в гранд-отеле «Европа» появилось более десятка новых блюд, которые навеяны впечатлениями шеф-повара Ларисы Кордик от недавней поездки по странам Азии. Например, из яркой, мясистой и сочной рыбы-попугая, которая водится в Южном Китае, Лариса делает суши и сашими, а также готовит ее на пару и подает с соусом из не менее экзотического абалона. Абалон, или морское ушко, — это большой деликатес, который очень дорог в азиатских странах в ресторанах морепродуктов, а в Петербурге его можно попробовать только в Azia. Соус из этого глубоководного моллюска получается необычного вкуса — немного сладковатый, немного соленый, по-морскому свежий и насыщенный. Блюдо подается с черным рисом, который в Древнем Китае было запрещено употреблять в пищу простолюдинам. Есть его могла только семья императора, так как черный рис считался продуктом, продлевающим жизнь. Нарушение запрета каралось смертной казнью. Черный рис имеет сладковато-ореховый вкус, похожий на аромат свежеиспеченного хлеба.

В Корее, Китае и на Дальнем Востоке популярны блюда из папоротника орляка. Рекордное количество папоротника съедают в Японии, куда его даже ввозят с нашего Дальнего Востока, а в рационе жителей Камчатки папоротник орляк заменяет дефицитные весенние овощи. В ресторане появилось сразу два блюда с этим папоротником — салат с говядиной и суп со свининой и грибами цаогу.

Еще одна новинка — лапша пад тай: хит тайской кухни, который там подают как в дорогих ресторанах, так и в макашницах, уличных кухнях на колесах. Настоящий бум на пад тай начался еще в Сиаме в 1930–1940-х годах, блюдо популярно и сегодня. Это обжаренная в тамариндовом соусе рисовая лапша с овощами, которую в Azia подают с креветками. Пад тай — любимое блюдо Ларисы Кордик.

Салат из битых огурцов, который несколько раз включали в праздничные меню в течение года, теперь по просьбам гостей ввели в постоянное меню. Также среди новинок — нежные дим-самы с угрем, тартар из оленины с печеным луком-шалотом и кремом из авокадо, осьминог в воке в медово-перечном соусе с молодым картофелем и другие блюда. Через пару недель обновится и карта десертов. Самые интересные новинки — манговый десерт в стиле тирамису (нежный крем из манго с пряным бисквитом, пропитанным китайским сливовым вином) и осенняя «тыквенная баба» — бриошь, пропитанная муссом из тыквы с кусочками имбирной тыквы, подается с сорбе из мандарина и семечками в карамели. ■

РЫБА-ПОПУГАЙ С ЧЕРНЫМ РИСОМ И СОУСОМ ИЗ АБАЛОНА

В «РУБИНШТЕЙНЕ» ОБЖИГАЮТ ПОМИДОРЫ

ОБОЖЖЕННЫЙ РОЗОВЫЙ ПОМИДОР С ТЕПЛЫМ ХУМУСОМ

В ресторане «Рубинштейн» обновилось меню: теперь здесь подают обожженный розовый помидор с теплым хумусом, мидии в кастрюльках и пасту с лисичками.

Розовые помидоры, черная французская жженая соль, испанское оливковое масло первого холодного отжима закупаются на Кузнечном рынке и у постоянных поставщиков ресторана. На спелом розовом томате делается надрез, потом томат обжигается открытым огнем. В тарелку кладется домашний хумус, украшается черной жженой солью и шнитт-луком. У хумуса рецепт традиционный: горох нут, лимонный сок, соль, сахар, оливковое масло, кунжутное масло, тахин, кинза и чеснок. Помидор ставится по центру тарелки, поливается оливковым маслом и посыпается красной винной солью.

В «Рубинштейне» готовы поделиться и другими рецептами. Мидии из Баренцева моря здесь несколько минут тушат в соусе. В белый соус идут лук, чеснок, тархун, каперсы обжариваются с оливковым и сливочным маслом и белым вином. В красном соусе лук и тимьян тоже обжариваются в сливочном и оливковом масле, но добавляются красное вино и протертый помидор.

До конца грибного сезона в ресторане каждый день обещают пасту с лисичками, обжаренными с луком и рукколой. ■

ПОРТУГАЛЬСКИЙ ГРИЛЬ: МЯСО ВМЕСТЕ С ШОУ

В обновленном осеннем меню службы кейтеринга Stroganoff Group, кроме множества новых закусок и разных горячих блюд, будут и такие сложные блюда, как целый теленок, поросенок и барашек. Готовятся эти блюда на специальном мобильном португальском экогриле.

Готовить на этом гриле можно где угодно: дома, на улице, в офисе или в помещении ресторана (оборудование нужно подключать к электросети). Особенность гриля в том, что продукт во время приготовления не подвергается воздействию открытого пламени — это позволяет сохранять максимум полезных свойств, сочность и насыщенный мясной вкус. Кстати, дыма от него не бывает, только легкий аромат готовящегося мяса.

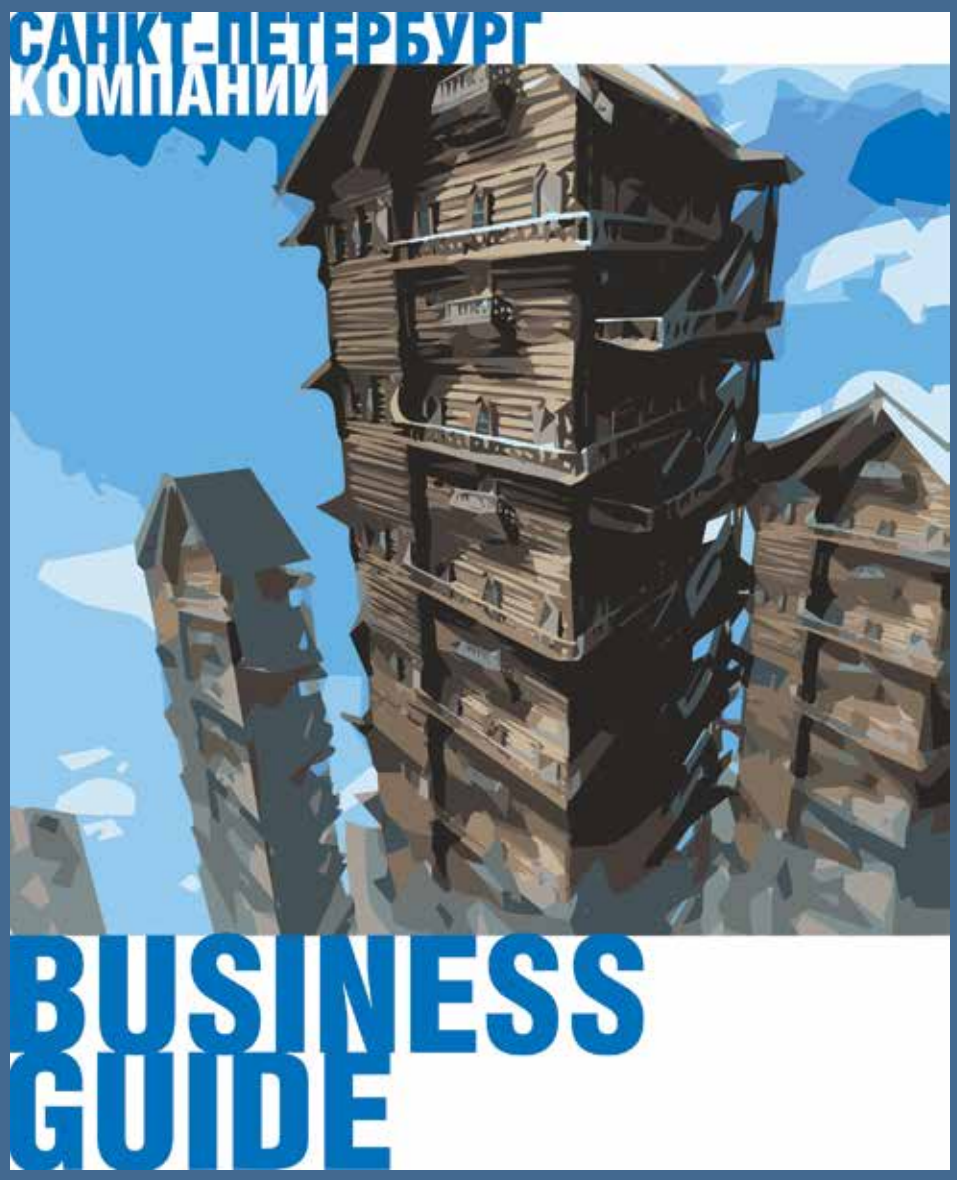
Сам процесс приготовления выглядит эффектно — мясо готовится постепенно, и на протяжении нескольких часов гости могут наблюдать за приготовлением и пробовать готовые части. Подача превращается в шоу: повар в белоснежном кителе на глазах у присутствующих торжественно нарезает мясо на кусочки, а официанты разносят блюда по залу, предлагая также ароматные соусы. В службе кейтеринга Stroganoff Group полагают, что португальский гриль может стать эффектной деталью праздника для любой компании. ■

ЗАПЕЧЕННЫЙ ЦЕЛИКОМ БАРАШЕК

ТЕМАТИЧЕСКИЕ СТРАНИЦЫ ОТПЕЧАТАНЫ В ООО «ТИПОГРАФСКИЙ КОМПЛЕКС «ДЕВИЗ»», 199178, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, В.О., 17 ЛИНИЯ, Д. 60, ЛИТ. А, ПОМЕЩЕНИЕ 4Н. ЗАКАЗ № ТД-5119

ТЕМАТИЧЕСКИЕ
СТРАНИЦЫ
ГАЗЕТЫ

Коммерсантъ



ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОЕКТ ИЗ СЕРИИ ЦВЕТНЫХ ТЕМАТИЧЕСКИХ ПРИЛОЖЕНИЙ, ЦЕНТРАЛЬНОЙ ТЕМОЙ КОТОРОГО СТАНЕТ РЕЙТИНГ КРУПНЕЙШИХ КОМПАНИЙ СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА ПО ПРИРОСТУ ВЫРУЧКИ ЗА ДВА ГОДА.

Кроме рейтинга, в выпуске будут опубликованы отраслевые обзоры и аналитические материалы, связанные с тенденциями развития экономики региона, с методологией управления бизнесом, с кадровыми вопросами, с новыми направлениями экономической деятельности.

ВЫХОД ПРИЛОЖЕНИЯ — 27 СЕНТЯБРЯ 2016 ГОДА
ФОРМАТ — А3
РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ
С ГАЗЕТОЙ «КОММЕРСАНТЪ»

РАЗМЕЩЕНИЕ РЕКЛАМЫ В ВЫПУСКЕ
(812) 325 85 96, e-mail: reklama@spb.kommersant.ru

РЕКЛАМА. +16+