

НЕ МЕТРОМ ЕДИНЫМ / 20
ЗАГОРОДНЫЙ ФОРМАТ
ГОРОДСКОГО ДОМА / 24
«НОВАЯ ГОЛЛАНДИЯ»
ОТКРЫЛАСЬ НЕДОДЕЛАННОЙ / 30

Четверг, 8 сентября 2016 №165

(№5915 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

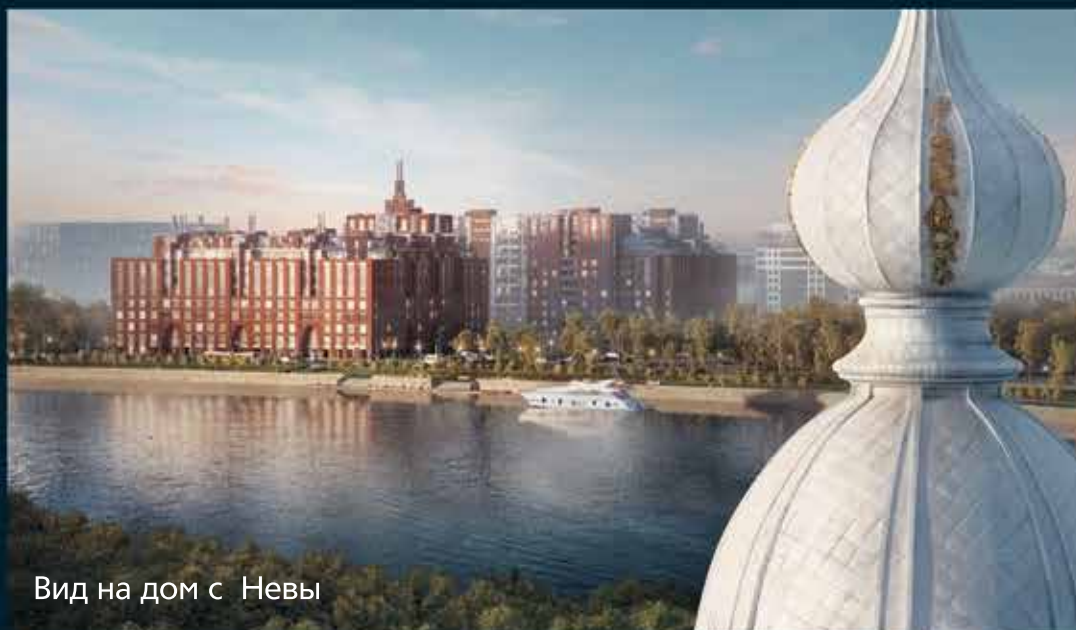
Элитная недвижимость

Guide

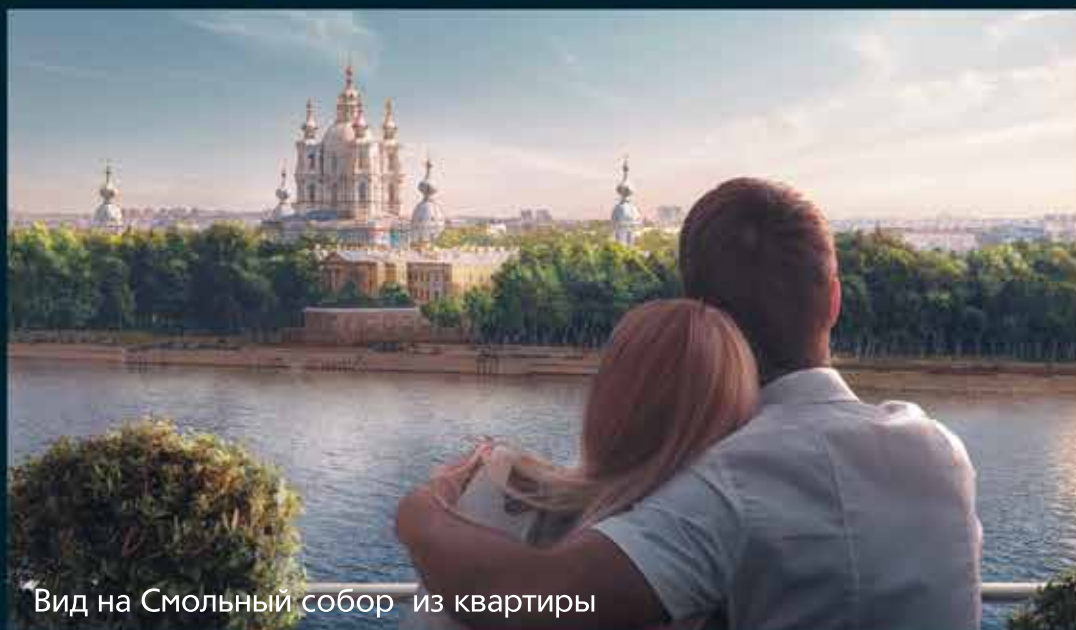


ЧЕТЫРЕ ГОРИЗОНТА

ДОМ НА СВЕРДЛОВСКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ



Вид на дом с Невы



Вид на Смольный собор из квартиры

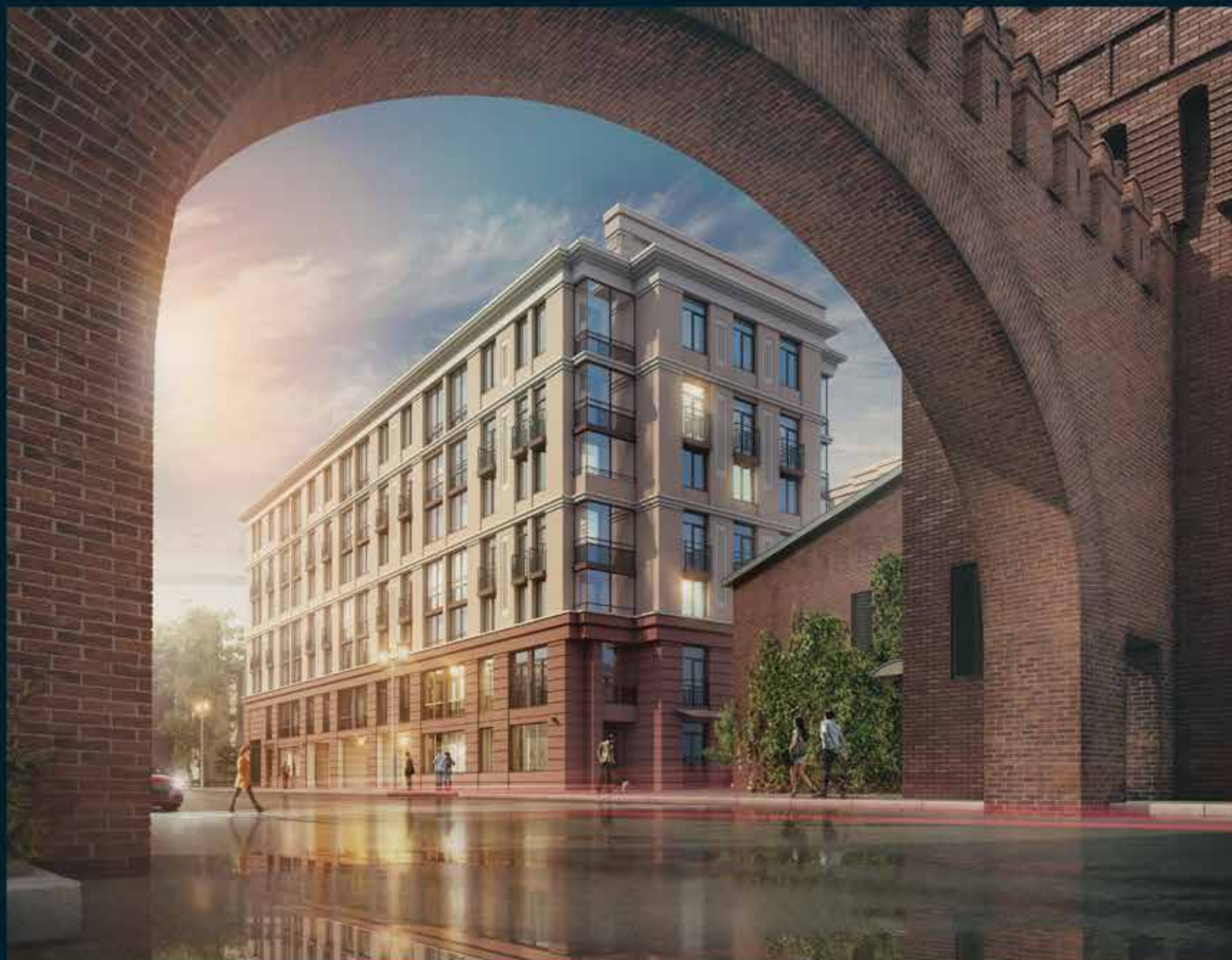
ОТ 6 000 000 РУБ.*

СДАЧА В 2016 ГОДУ



Дом у Невского

ПОЛТАВСКАЯ 7



ОТ 6 100 000 РУБ.*

ДЛЯ ИСТИННЫХ ПЕТЕРБУРЖЦЕВ



ВХОДИТ
В ХОЛДИНГ RBI

rbi.ru

(812) 320-76-76



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

ГДЕ В ГОРОДЕ ЖИТЬ ХОРОШО

В Петербурге, как известно, 18 районов, и определить, какой из них комфортнее для жизни, не так просто, как кажется. Можно сказать, что понятие «лучший район» — скорее абстрактное. Все зависит от личных предпочтений и от окружения — соседей то есть, и тут стоимость квадратного метра ничего не решает. Цена высокая, а люди разные. Так что близкое по духу социальное окружение даже в элитных поселениях — тоже скорее миф.

Если же говорить о природно-географических и других критериях комфортности района, то они уже сложились. Это экологическая обстановка, транспортная доступность, историческая ценность местности, состояние инфраструктуры и потенциал развития. С экологичностью плохо везде — Петербург в числе самых грязных городов страны. Единственное, что работает на этот критерий, — парки, сады и прочие зеленые массивы. Поэтому чем ближе парк, тем объективно чище воздух. И жилье рядом с лесопарковыми зонами всегда было в цене. По уровню экологической чистоты лидирует Красносельский район, хотя элитным его никак не назовешь по целому ряду причин.

По транспортной доступности в лидерах Центральный район. Зато здесь самые большие проблемы с парковками. Центр и еще Адмиралтейский район обладают самой значимой исторической ценностью. Но если центр априори — место для элиты, хотя строить жилье здесь уже нелегко и полно коммуналок, то в Адмиралтейском районе при всей его чисто петербургской живописности много промышленных объектов.

Самым перспективным районом считается самый большой в городе — Приморский. Относительное экологическое благополучие этих мест складывается благодаря соседнему Курортному району. В Приморском — самое активное строительство, в том числе и дорогого жилья. А строительство башни «Лахта-центра», что растет не по дням, а по часам, обещает новую инфраструктуру и обновление старой.

Самым отсталым районом считается Кронштадт. Зато, по разным оценкам, он самый тихий и безопасный. Но в любом рейтинге коренных петербуржцев в числе победителей окажется, скорее всего, Петроградская сторона. Магию этого места объяснить невозможно.

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

ПРЕМИАЛЬНЫЙ СЕГМЕНТ НЕМНОГО ОЖИВИЛСЯ

РЫНОК ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ ВО ВТОРОМ КВАРТАЛЕ ПРОДЕМОНСТРИРОВАЛ НЕБОЛЬШОЙ РОСТ ПО СРАВНЕНИЮ С ПЕРВЫМИ ТРЕМЯ МЕСЯЦАМИ 2016 ГОДА. КАК ОЖИДАЮТ АНАЛИТИКИ, В НЫНЕШНЕМ ГОДУ ВВОД БУДЕТ СОПОСТАВИМ С ПРОШЛОГОДНИМ. КЛЮЧЕВЫМ СОБЫТИЕМ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ НА РЫНКЕ ЭКСПЕРТЫ НАЗЫВАЮТ ОТКРЫТИЕ ПРОДАЖ В ЭЛИТНОМ КОМПЛЕКСЕ ROYAL PARK — ОНО ПОСЛУЖИЛО НАЧАЛОМ ФОРМИРОВАНИЯ НОВОЙ ЭЛИТНОЙ ЛОКАЦИИ НА ПЕТРОВСКОМ ОСТРОВЕ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

С начала года рынок элитного жилья пополнился 56 тыс. кв. м новых площадей (460 квартир). По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», большинство выведенных проектов относятся к категории апарт-отелей: Royal Park («Кортрос»), «Резиденция на Каменном» («Геофорт»), «Императорский яхт-клуб» (одноименный девелопер). По состоянию на конец июня объем рынка оценивался в 420 тыс. кв. м в 38 объектах.

По данным компании Colliers International в Санкт-Петербурге, по итогам первого полугодия 2016 года на первичном рынке элитного жилья продажи осуществляются в 26 объектах, общая площадь квартир в которых составляет 500,7 тыс. кв. м. В экспозиции находится 1661 квартира суммарной площадью около 207 тыс. кв. м.

На вторичном рынке элитного жилья произошло сокращение предложения главным образом в административных границах Центрального района. По итогам полугодия в рассматриваемом сегменте, по данным Knight Frank, экспонировалось около 2,5 тыс. квартир, что на 20% ниже, чем в конце 2015 года.

СОБЫТИЕ ГОДА «Открытие продаж в комплексе с яхт-клубом Royal Park, расположенном рядом с Большим Петровским парком и обладающим уникальными видами на реку Малую Неву, стало событием полугодия, легшим в основу формирования новой элитной локации «Петровский остров». В результате структура предложения рынка элитной недвижимости скорректировалась таким образом, что Петровский остров занял сразу третью позицию после неизменно лидирующих локаций Крестовского острова и Литейного проспекта», — считают в компании Knight Frank.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, отмечает, что Royal Park (298 апартаментов суммарной площадью около 26,1 тыс. кв. м) стал первым элитным проектом, реализуемым на территории Петровского острова, новой перспективной части Петроградской стороны, где в настоящее время ведется активный редевелопмент территории.

К другим важным событиям рынка в компании Knight Frank относят завершение продаж квартир в клубном доме Brilliant House на проспекте Динамо, 6А, и в «Доме на Дворянской» на улице Куйбышева, 13.

«Наметившееся ранее сокращение ликвидного предложения продолжает вести к спаду объемов продаж. Большинство



ИНТЕРЬЕР СПАЛЬНИ ОТ ФИЛИППА СТАРКА МОЖЕТ ВДОХНОВИТЬ НА МНОГОЕ

оставшихся в продаже площадей представлено в объектах, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2017 году. До конца текущего года завершится строительство двух крупных жилых комплексов — «Смольного парка» (блоки 3, 4, 7) и «Леонтьевского мыса», — говорят в Knight Frank.

В результате выхода на рынок новых проектов географическое распределение квартир по районам и зонам скорректировалось. На конец первого полугодия 2016 года Петроградский район формирует более половины от общего объема экспозиции (51 против 42% по итогам первого квартала 2016 года), в то время как на Центральный район приходится 41% текущего предложения (680 квартир, или 85,2 тыс. кв. м предложения в экспозиции).

«Комплексы апартаментов продолжают активно развиваться на рынке Петербурга. По итогам первого полугодия их доля в общем объеме экспозиции достигла 25% с точки зрения объема площадей и около трети всех предлагаемых квартир и апартаментов», — отмечает госпожа Конвей.

Вера Сережина, директор управления стратегического маркетинга и исследования рынка компании RBI, согласна с коллегой: «Одна из интересных тенденций элитного рынка — увеличение доли апартаментов. Очевидно, что в этом Петербург движется по московскому сценарию, где доля такого типа недвижимости уже приближается к половине».

ВЫРАВНИВАНИЕ ПРОДАЖ «С начала года было реализовано около 31 тыс. кв. м.

Отметим, что за 2015 год было продано 73,5 тыс. кв. м элитного жилья. Таким образом, объем продаж за первое полугодие 2016 года составляет 42% от показателя за весь прошлый год. В связи с тем, что второе полугодие традиционно более активно, уровень спроса на элитном рынке по итогам 2016 года мы ожидаем на том же уровне, что и годом ранее», — отмечает Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

«После резкого снижения объемов продаж на первичном рынке элитного жилья, которое было зафиксировано по итогам первого квартала 2016 года, период с апреля по июнь показал стабилизацию динамики продаж», — при этом отмечает госпожа Конвей.

На рынке сохраняется тренд по покупке наиболее недорогих и небольших квартир в жилых комплексах. Так, по данным Colliers International, средний размер приобретаемых квартир в первом полугодии 2016 года составил 118 кв. м против 134 кв. м, зарегистрированных в первой половине прошлого года. Аналогичным образом наблюдается снижение среднего бюджета приобретаемой квартиры. «По сравнению с предыдущим кварталом средний бюджет снизился с 48 до 35 млн рублей за квартиру», — утверждает госпожа Конвей.

Иной точки зрения придерживаются аналитики Knight Frank: «Произошли изменения в структуре продаж элитных квартир по количеству спален. За первое полугодие возросло число сделок по квартирам с двумя спальнями и пятью и

более спальнями. Продажи по квартирам с одной спальней и четырьмя спальнями, наоборот, сократились». Причину этого эксперты объясняют просто: покупатели, чьи сбережения находились в иностранной валюте, смогли позволить себе квартиры большего метража с большим количеством спален.

В компании Knight Frank говорят, что на 8% (по сравнению со вторым полугодием 2015 года) увеличился спрос на квартиры стоимостью от 25 до 35 млн рублей, а спрос на квартиры дешевле 25 млн, наоборот, сократился. «Одной из причин стало появление новых источников спроса, в частности, со стороны покупателей, проживающих за пределами РФ», — считают в компании.

ЦЕНЫ МЕНЯЮТСЯ Цены на рынке жилья премиум-класса за прошедшее полугодие также скорректировались. Средняя стоимость квадратного метра в границах Петербурга выросла, по данным «Петербургской недвижимости», на 1,9% и достигла показателя 331,2 тыс. рублей.

Госпожа Конвей добавляет, что средняя цена квадратного метра в сегменте de luxe достигает 500 тыс. рублей. В сегменте апарт-отелей средний уровень цен, по ее словам, составляет 603 тыс. рублей за «квадрат».

За весь прошлый год рост цен, по данным «Петербургской недвижимости», составил 3,6%. «В первую очередь это было связано с невысокой активностью девелоперов по выводу новых площадей. Так, например, за первое полугодие 2016 года продажи открылись в пяти объектах (включая очереди), а за второе полугодие 2015-го — только в одном», — поясняет Ольга Трошева.

При этом цены на вторичном рынке росли гораздо сильнее. «На фоне сокращения предложения уровень средних цен на вторичном рынке элитной жилой недвижимости увеличился на 13%, составив 214 тыс. рублей за квадратный метр. Значительное количество экспонируемых на рынке объектов представлено «новой вторичкой». Большинство нынешних продавцов приобрели квартиры на свои валютные сбере-

жения и сейчас выставляют их на продажу, устанавливая стоимость, исходя из текущего курса», — говорят в Knight Frank.

ПРОГНОЗЫ Число анонсируемых новых проектов в элитном сегменте остается ограниченным. По оценкам Colliers International, до конца 2016 года объем предложения пополнится на 40–50 тыс. кв. м в новых жилых и апартаментных проектах. Также ожидается, что до конца года будет введено в эксплуатацию шесть проектов или очередей проектов, что будет стимулировать продажи в сдаваемых жилых комплексах. «Если курс рубля стабилизируется, на рынок вернутся семейные покупатели, ориентированные на приобретение крупных квартир для собственного проживания, что, в свою очередь, увеличит как бюджет приобретаемых квартир, так и их площадь. Что касается ценовых ожиданий, то корректировки цен возможны ближе к концу года, в первую очередь на жилые комплексы, введенные в эксплуатацию», — рассуждает госпожа Конвей.

«При сохранении достигнутых темпов реализации представленных на рынке квар-

тир хватит на три года. В то же время будет наблюдаться дефицит ликвидных площадей, на фоне чего вероятно сокращение объема продаж и смещение спроса в сторону вторичного жилья, а также в более широкий по предложению бизнес-класс», — считают в Knight Frank St. Petersburg.

Екатерина Немченко, директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg, отмечает: «Успешный старт продаж в объекте Royal Park на Петровском острове, пришедшийся на второй квартал текущего года, стал хорошей иллюстрацией неудовлетворенного спроса на рынке элитной недвижимости Петербурга. Особый интерес у покупателей вызывают видовые квартиры и квартиры с террасами. При этом ценится близость к центру, к активной деловой и культурной жизни, но преимущество — у проектов, где обеспечены безопасность, тишина, комфорт и камерность. Большое внимание покупатели уделяют используемым материалам и технологиям строительства, благоустройству прилегающей территории, а также эргономичным планировочным решениям». ■

В СВОЕМ ДОМЕ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2016 ГОДА НА ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ ОТМЕЧАЛОСЬ ОЖИВЛЕНИЕ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ АКТИВНОСТИ. В КЛАССЕ А В ПРОДАЖУ ВЫШЕЛ ОДИН НОВЫЙ ПРОЕКТ «ЛАХТА ПАРК», СОСЕДСТВУЮЩИЙ С РАНЕЕ РЕАЛИЗОВАННЫМ ЭЛИТНЫМ ЖИЛЫМ КОМПЛЕКСОМ «СЕВЕРНЫЙ ВЕРСАЛЬ» ТОГО ЖЕ ДЕВЕЛОПЕРА. В РЕЗУЛЬТАТЕ ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ВЕДУТСЯ В 18 ЭЛИТНЫХ ПОСЕЛКАХ, ГДЕ ЭКСПОНИРУЕТСЯ 270 КОТТЕДЖЕЙ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

По данным компании Knight Frank St. Petersburg, рынок класса В пополнился четырьмя новыми проектами с 58 коттеджами в общей сложности. В результате общее число реализуемых поселков на рынке составило 41.

В первом полугодии 2016 года наметилась тенденция роста предложения готовых коттеджей с полной отделкой и меблировкой. Ранее на рынке в таком формате предлагались домовладения только в коттеджных поселках Osko-Village и «Сестрорецкие дачи». Сейчас рынок пополнился поселком «Новое Кюмлено», а в начале года в проекте «Райт Парк» появилось новое предложение домов с отделкой.

На вторичном загородном рынке отмечается стабилизация объема предложения. Так, по сравнению с концом 2015 года количество объектов в экспозиции практически не изменилось и составляет около 170 единиц.

На фоне спецпредложений и активно проводимых акций на рынке удалось реализовать 67 коттеджей. Из них 22% пришлось на объекты класса А, что составляет 15 домов. Это на один коттедж больше, чем за аналогичный период 2015 года.

При этом в Knight Frank St. Petersburg отмечают, что первое полугодие 2016-го продемонстрировало отрицательную динамику показателя объема реализованного спроса коттеджей класса В. «Уменьшение количества сделок составило 13% относительно первого полугодия 2015 года. Сказывается снижение количества ликвидного предложения, соответствующего запросам покупателей по таким параметрам, как готов-



СТИЛЬ ШАЛЕ ПРИЖИЛСЯ В ЖК «АЛЛЕГРО-ПАРК» В ЛИСЬЕМ НОСУ

ность, локация, цена, качество», — говорят в компании.

В первом полугодии нынешнего года покупатели отдавали предпочтение полностью готовым домам с отделкой (в том числе объектам вторичного рынка): на них пришлось 37% запросов, поступивших в компанию Knight Frank. А также — построенным домам, подготовленным к отделке (50% запросов).

На элитном рынке покупатели более всего заинтересованы в приобретении домов стоимостью от 41 до 70 млн рублей. На такие объекты пришлось более половины

сделок на элитном рынке (и еще большая доля запросов). Однако в этом диапазоне предложение ограничено или не соответствует запросам потенциальных покупателей по другим, не связанным с ценой, параметрам.

«Характерная особенность сегодняшнего покупателя — расчет на существенный дисконт по цене, достигающий 20%», — отмечает Тамара Попова, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg.

В первом полугодии 2016 года заметно вырос спрос на аренду загородных домов в Курортном районе в среднем диапазоне

200–300 тыс. рублей за месяц. Целью арендаторов является тестирование загородного образа жизни, оценка транспортной доступности и развитости инфраструктуры, чтобы впоследствии подобрать объект для покупки (готовый дом или участок под застройку).

Ценовая ситуация по итогам первого полугодия достаточно стабильна. По объектное изменение стоимости предложения в проектах класса В носило корректирующий характер и составило 1%. В проектах класса А цены уменьшились незначительно, в среднем на 2%, в основном за счет того, что в ряде проектов ценообразование валютное.

«По нашему мнению, до конца 2016 года спрос на элитном рынке останется стабильным. Наиболее востребованными у покупателей будут готовые дома в поселках, находящиеся в высокой степени готовности. Однако предложения, соответствующего спросу, остается все меньше. Большинство покупателей, которые планировали покупку загородной недвижимости для собственного проживания (а это сейчас основные покупатели на рынке), уже приобрели жилье и вложили накопленные средства. Некоторые ждут значительного снижения цены, чтобы приобрести недвижимость по еще более низким ценам. Данная тенденция будет формировать спрос до конца 2016 года. В связи с этим на первичном рынке застройщики будут предлагать рассрочки, а вторичный рынок может ожидать понижающая ценовая корректировка, что поддержит тренд ориентирования заметной части спроса на вторичный рынок», — полагают в Knight Frank St. Petersburg. ■

ВІГ ДАСНА: ПОЛТРИЛЛІОНА РУБЛЕЙ МОЖНО СОБРАТЬ С РОССИЙСКИХ ДАЧНИКОВ

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ДАЧНЫХ УЧАСТКОВ В РОССИИ РАВНА ПРИМЕРНО ДЕСЯТИ ТЕРРИТОРИЯМ МОСКВЫ, НО ПРИ ЭТОМ ОКОЛО ТРЕТИ ИЗ НИХ — ТЕРРА ИНКОГНИТА ДЛЯ ГОСУДАРСТВА.

ВЛАДИМИР РУВИНСКИЙ («Ъ-ДЕНЬГИ», № 33 ОТ 22.08.2016)

Если собрать с дачников все положенные налоги и сборы, региональные бюджеты можно пополнить минимум на полтриллиона рублей.

УЧАСТОК В ДЕСЯТЬ СТОЛИЦ В РФ в 2006 году было зарегистрировано 13,8 млн земельных участков в 79 тыс. некоммерческих садоводческих, огороднических и дачных объединениях, следует из сельскохозяйственной переписи того года (проводится раз в десять лет, нынешняя — только закончилась). Еще 533 тыс. таких участков, обнаруженных в ходе переписи, ни в какие объединения не входили.

Ближе к реальности оценка Союза садоводов России: в стране — около 16 млн дачных участков, привела данные Людмила Бурякова, руководитель общественной приемной союза. А если учесть другие загородные дачные владения, включая старосоветские дачи и «типовые дачные дворцы», то общее число составит примерно 17–20 млн, пишет в журнале «Демоскоп Weekly» (№ 655–656 2015 года) Андрей Трейвиш из Института географии РАН.

Профессор Института экономики РАН Иван Стариков считает, что дачных участков в РФ и вовсе примерно 32–35 млн. Сколько в РФ дачников, тоже вопрос: господин Стариков, например, говорит о 42–47 млн человек, Союз садоводов — о 60 млн человек.

В любом случае точное число дач в России — от огородов, приусадебных хозяйств с домом или без до загородных дворцов — точно неизвестно никому. Чтобы поставить на учет всех дачников, власти призывают их вступать в объединения и регистрировать свои участки, обещая за это разные блага. Верят не все.

Однако даже с учетом расхождений в оценках дачи составляют как минимум треть всех домохозяйств в стране (по результатам всероссийской переписи 2010 года их было 54,6 млн). Только по данным сельхозпереписи 2006 года площадь 13,8 млн дачных участков составляла 1,2 млн га, или 12 тыс. кв. км. Это пять столиц РФ (площадь Москвы — 2,5 тыс. кв. км).

А если посчитать 35 млн участков по среднему показателю шесть соток каждый, то выйдет 2,1 млн га, или почти десять российских столиц.

Неудивительно, что для государства дачная территория — важный источник потенциальных доходов. Важно здесь то, что платежи с дачников, включая ключевые — налоги на землю и имущество (дома, бани, гаражи), идут в местные бюджеты.

В 2016 году из 85 регионов, по данным Счетной палаты, только девять оказа-

лись донорами, то есть зарабатывали больше, чем тратили. Остальные — на дотации из центра. Число таких регионов-реципиентов растет. «И центр говорит: ребята, у вас там есть садоводы-огородники, мы вам даем право увеличивать сборы с земли и недвижимости, потому что мы вам трансферты для бюджетного выравнивания из федерального бюджета будем сокращать», — рисует картину Иван Стариков. — Поэтому вот вам, условно говоря, пистолет в кобуре и жезл, выходите на большую дорогу, выходите и „ошкуривайте“ дачников и огородников на ваших территориях».

СОБРАТЬ С ЗЕМЛИ В 2014–2016 годах в РФ местные власти начали массово взимать налог на дачную землю по новым правилам. В его основе кадастровая оценка, по идее близкая к рыночной.

Ставку налога местные власти почти везде сделали максимальной — 0,3% от стоимости земли, отмечает госпожа Бурякова. А ее оценку хоть и проводили независимые оценщики, но приблизили к бюджетным нуждам, предполагали эксперты. Размер налога для дачника вырос в 2,5–10 раз, так что самые бедные из них в регионах стали дачи продавать.

Данных о том, сколько приносит местным бюджетам земельный налог на дачи, в открытом доступе нет. Но, например, в Одинцовском районе Московской области только одно садовое некоммерческое товарищество (СНТ) платит только за 6,5 га земли общего пользования 440 тыс. рублей в год, а владельцы дач за личные участки — по 2–4 тыс. рублей в год, приводит пример Людмила Бурякова.

В Саратове местные думы, как писала «Российская газета», понизили налог с 0,3 до 0,1% для 14,5 тыс. дачных участков, в результате местный городской бюджет лишится примерно 27 млн рублей в год. Это треть дохода от налога на дачную землю, а всего местный бюджет, выходит, получал по нему около 81 млн рублей в год, или 5,5 тыс. в год с одного участка.

Если огрублять по этой скромной оценке (Саратов — на пятом месте по бедности среди городов, по расчетам Финансового университета при правительстве РФ), то местные бюджеты по всей стране могли бы получать минимум 88–180 млрд рублей только от земельно-го налога на дачников.

СОБРАТЬ С КРЫШ Еще один лакомый сбор с дачников — налог на жилые постройки, который с 2015 года также привязан к кадастровой стоимости участка.

Выплаты за обычные дачные дома — «не дворцы» — в среднем 200–700

рублей в год, отмечает Людмила Бурякова. Те же, кто не зарегистрировал их в Росреестре, платят налог главам дачных объединений на их усмотрение (или не платят вообще). Таких на самом деле много, говорит эксперт: «Очень грубо: есть 16 млн участков, из них половина имеет строения и уже половина из них — не зарегистрирована». Таким образом, речь может идти о 4 млн участков с незарегистрированными строениями (или 8 млн, если исходить из 35 млн дачных участков в РФ). Власти могут получить от них в местные бюджеты 2,4–4,8 млрд рублей дополнительных ежегодных платежей.

Чтобы дачники активнее «переходили в правовое поле», Минэкономки внесло в 2016 году в правительство законопроект (изменения в статью 396 части второй Налогового кодекса), предусматривающий двойной налог на землю для тех, кто не зарегистрировал на участках жилые дома, либо вообще ничего на них не построил.

«Поправки предполагают налоговое стимулирование собственников земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, к строительству или регистрации построенных объектов недвижимости», — пояснила пресс-служба министерства.

По данным Росреестра, на которые ссылается Минэкономики, сегодня в РФ насчитывается около 5 млн учтенных по всем правилам земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, на которых нет жилья. А есть еще огородники, на участках которых запрещено капитальное строительство, но, по словам госпожи Буряковой, масса коттеджных застроек (им вообще придется либо сносить жилье, либо менять статус земли).

«Точно определить суммы, которые могут поступить в местные бюджеты в связи с принятием законопроекта, сложно, поскольку неизвестно, какое именно количество юридических и физических лиц затянута сроки осуществления жилищного строительства и насколько», — сообщила пресс-служба Минэкономики. Но дачнику в любом случае придется платить — либо как добросовестному собственнику, либо как нарушителю.

СОБРАТЬ ИЗ-ПОД ЗЕМЛИ Если дачники объединены в юрлицо, то с сентября 2016 года их будут проверять, купили ли они лицензию на добычу подземной воды (скважины), что обязаны были сделать еще по закону 1992 года. «Это были федеральные полномочия, которые перешли с 1 января 2015 года на региональный уровень», — пояснил в эфире «Радио Вести» глава ведомства Александр Коган.

Согласно закону, лицензия нужна, если, например, СНТ имеет единый водозаборный узел (то есть им пользуется не один участок). Госпошлина за лицензию в Московской области — 7,5 тыс. рублей, выдается она на 25 лет, сообщила «Деньгам» пресс-служба Минэкологии. Но сама установка скважины стоит от 700 тыс. рублей, говорит Бурякова, что для СНТ «очень неподъемно».

Если нет лицензии, штраф — 0,8–1 млн рублей. «По информации „Геоцентра-Москва“, в Московской области 12,66 тыс. скважин», — уточнили «Деньгам» в Минэкологии. По экспертным оценкам, их количество превышает 20 тыс. Лицензии имеются приблизительно на 6 тыс. скважин. Из них почти 20% эксплуатируют водоканалы, 4% — предприятия пищевой промышленности.

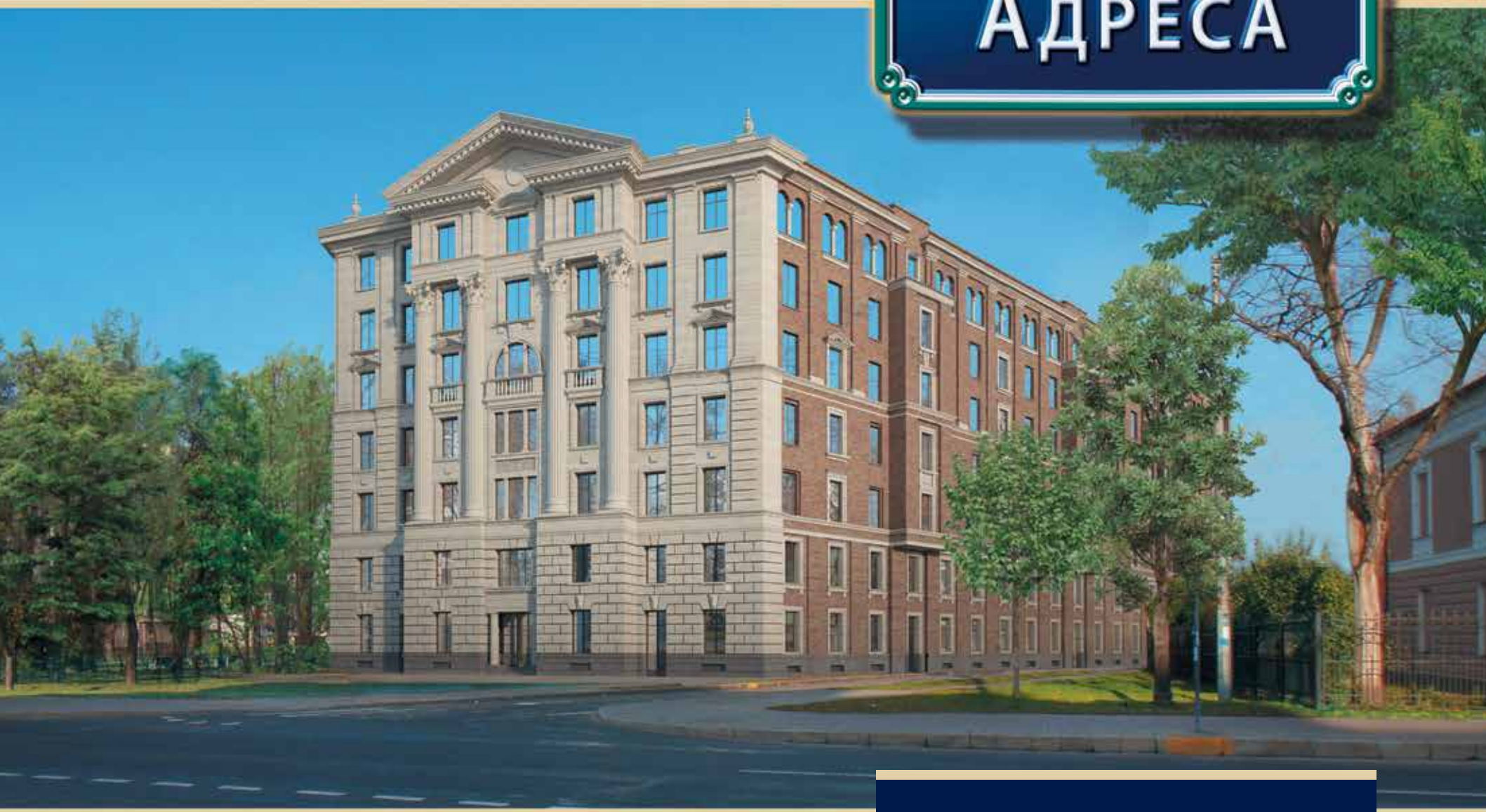
Большинство же скважин принадлежит СНТ и иным объединениям дачников, их в Московской области, по информации Минэкологии, зарегистрировано 11 тыс. Из них лицензии на скважины воды имеют около 10%, сообщили в Минэкологии. По грубым прикидкам, только в этом регионе дачникам придется платить за лицензию 75 млн рублей. По стране цифра будет больше. Штрафы — а их сумма по Московской области может достигать 10 млрд рублей — пока взиматься не будут, заверило министерство. СНТ будут предупреждать, предлагая им купить лицензию.

Из других свежих идей, которые могут обернуться новыми тратами для дачников, — майский законопроект депутата Олега Нилова сделать из поселений дачников населенные пункты (сегодня 3,5% из дач имеют такой статус). А значит, такие поселки должны получить социальную инфраструктуру, но за неимением бюджетных средств это возложили бы на плечи самих поселенцев. В регионах жалуются, что им повышают взносы за лицензии на дрова на зиму или перевозят их на индивидуальный порядок вывоза мусора. «Это кто-то на местном уровне так решает», — замечает Людмила Бурякова.

Обострения и конфликты с дачниками будут нарастать. «Если у нас на сегодня, условно, дефицит региональных бюджетов составляет 1,7 трлн рублей, то гипотетически примерно 500–600 млрд рублей правительство мечтало бы, что регионы смогут собрать эти деньги с дачников по стране», — рассуждает Иван Стариков. Но не получится. Реально располагаемые доходы россиян падают уже 20 месяцев подряд, а затраты на администрирование новых налогов, по мнению Старикова, будут очень велики: «С моей точки зрения, визгу много будет, а шерсти мало. И народ это запомнит». ■

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
КРЕСТОВСКИЙ ОСТРОВ, МОРСКОЙ ПРОСПЕКТ, 29

**ДОРОГИЕ
АДРЕСА**



КЛУБНЫЙ ДОМ НА КРЕСТОВСКОМ ОСТРОВЕ

- Мотивы итальянского Ренессанса в архитектуре фасадов
- Дорогое убранство холлов по эксклюзивному проекту
- Совершенные квартиры с высотой потолков от 3,25 до 3,55 метров
- Двухуровневый подземный паркинг
- Местоположение среди зелени Крестовского острова: рядом Фруктовый сад, парк Елагина острова для прогулок в 5 минутах
- Яхт-клуб Крестовского острова для любителей морских прогулок

688 88 88 **WWW.6888888.RU**

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ WWW.6888888.RU.
ЗАСТРОЙЩИК ОАО «СКВ СПб» СВ-ВО №0010.02-2009-7803048130-С-003 ОТ 26.01.12.



**ДЫХАНИЕ ИТАЛИИ
НА ПЕТЕРБУРГСКИХ
БЕРЕГАХ**



НЕ МЕТРОМ ЕДИНЫМ

КАЧЕСТВЕННЫЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ ПРОЕКТЫ НА ФОНЕ СДЕРЖАННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ СПРОСА НА СТРОЯЩЕЕСЯ ЖИЛЬЕ СЕГОДНЯ СТАНОВЯТСЯ ОДНИМ ИЗ ГЛАВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ КОНКУРЕНТНОЙ БОРЬБЫ МЕЖДУ ЗАСТРОЙЩИКАМИ. ТИПОВЫЕ РЕШЕНИЯ ДАЖЕ В ПРОЕКТАХ МАСС-МАРКЕТА ЗАМЕНЯЮТСЯ БОЛЕЕ ПРОДУМАННЫМИ КОНЦЕПЦИЯМИ, А РОЛЬ ВНЕШНЕГО ОБЛИКА ОБЪЕКТА В ОРГАНИЗАЦИИ ПРОДАЖ СТАНОВИТСЯ ЕСЛИ НЕ ВЕДУЩЕЙ, ТО ОДНОЙ ИЗ ОСНОВНЫХ.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Привлекательный архитектурный облик помогает проекту выделиться и обратить на себя внимание потенциальных покупателей. Как правило, для людей новый дом — это не только квартира, но и общее впечатление от нового жилья. В связи с этим в последние годы девелоперы стали все больше денег тратить на архитектурные изыски — ведь значение имеют не только цена и планировка квартиры, но также эстетика фасадов и внутренних помещений.

Николай Урусов, исполнительный директор строительной компании «Красная стрела» (МЖК «Неоклассика»), уверен, что архитектура современных проектов, даже в сегменте масс-маркета, должна быть продуманной и функциональной. «Нельзя преследовать только одну — эстетическую — цель при выборе того или иного решения. Фасады должны обеспечивать шумо- и теплоизоляцию, быть прочными и надежными в эксплуатации», — настаивает господин Урусов.

ЗАВИСИТ ОТ КЛАССА Ситуация с архитектурой жилых комплексов напрямую зависит от класса объекта. Так, строители объектов в сегменте жесткого «эконома» могут себе позволить вообще не задумываться о том, как выглядит их комплекс, и покупатель на самые дешевые предложения все равно найдется. Если говорить о масс-маркете, но уже позиционирующем себя как комфорт-класс, то здесь картинка становится более интересной и разнообразной, чем еще пять лет назад, хотя пока что в контексте большинства проектов достаточно сложно говорить о наличии архитектуры с большой буквы. Основные нововведения последних лет в этом сегменте — появление ярких цветов в окраске фасадов, асимметрии за счет формы окон и других элементов, чередование материалов в отделке. «Конечно, по сути, это создает напускной интерес к проекту, но архитектуры в классическом понимании это мало касается», — считает Анастасия Тузова, президент группы компаний Е3 Group. Она отмечает, что такие инструменты усовершенствования внешнего вида проекта стоят недорого, соответственно, практически не повышают конечную стоимость для покупателя, а картинку действительно улучшают. «Хотя в ближайшее время и эта новинка может сойти на нет — если в Петербурге все-таки введут, как обещают, дизайн-код для всех новостроек, регулирующий, в том числе, и цвет фасада», — добавляет госпожа Тузова.

Директор по маркетингу ООО «Н+Н» Майя Афанасьева считает, что архитектура — один из факторов, который позволяет создать добавочную стоимость для продукта. Но это справедливо для более дорогих сегментов жилья. В бизнес-



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ ПРОЕКТЫ РАЗРАБАТЫВАЮТСЯ СЕГОДНЯ В ОСНОВНОМ ТОЛЬКО ДЛЯ ЭЛИТНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

классе такая наценка может составить от 15 до 25%, особенно если концепция реализуется иностранным именитым архитектором.

В элитном секторе — совершенно иной подход к архитектуре и совершенно иные проблемы. «Разумеется, каждый элитный жилой комплекс должен быть уникален и интересен, иначе покупатель на него вряд ли посмотрит. Эта точка зрения мало у кого вызывает сомнения. Но как девелоперы, так и архитекторы жалуются на узкие возможности для маневренности», — говорит госпожа Тузова.

Поскольку большинство дорогостоящих комплексов реализуется в центре Петербурга, основная задача — не создать оригинальный, необычный проект, а гармонично встроиться в существующую историческую застройку. Поэтому большинство элитных проектов реализуется в классическом стиле, с небольшим использованием стекла, в спокойной цветовой гамме. Но сегодняшние тенденции развития рынка элитной недвижимости Петербурга открывают новые перспек-

тивы для ее архитектуры. Зона элитной застройки расширяется, формируются новые районы, где покупатель готов дорого покупать жилье. И именно в них существует потенциал к созданию оригинальных проектов. «Например, можно выделить зону строительства „Лахта-центра“, который, возможно, в перспективе повлечет за собой создание других современных построек, в том числе и жилья», — считает Анастасия Тузова.

ВЗЯТЬ ЦВЕТОМ В эконом-классе в последнее время распространен прием: чтобы сделать объект выделяющимся, просто используют яркую отделку внешних элементов — при разработке концепции берут уже существующий типовой проект и одевают его в яркую «одежду».

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «Унисто Петросталь», подтверждает, что характерной тенденцией последних лет стало использование ярких оттенков при отделке фасадов, внедрение арт-декора. «С одной стороны, конечно, цветные фасады смотрятся

очень оригинально и нарядно на фоне пасмурного петербургского неба, с другой — так много застройщиков стало раскрашивать фасады своих домов в зеленые, синие, желтые, розовые цвета, что такие проекты начинают терять свою оригинальность», — отмечает эксперт.

Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь», отмечает, что застройщик на стадии строительства, по сути, продает красивые картинки. «Некоторые застройщики, к сожалению, больше работают над качеством этих картинок, чем над сутью архитектурных форм дома. Можно сделать очень качественную картинку и не очень красивый фасад. Ответственные застройщики так не поступают, понимая, что каждый их дом — это имидж строительной компании и ее реклама при реализации следующих проектов. Не надо демонизировать застройщиков — у многих из них присутствует и гражданская позиция, и большинство девелоперов искренне радуют за облик города и среду проживания», — говорит эксперт. → 22



КЛУБНЫЕ РЕЗИДЕНЦИИ
КРЕСТОВСКИЙ
DE LUXE

Место, в которое хочется
возвращаться снова

...скоро буду!

+7 (812) 606-0000
www.krestovskiy.spb.ru



20 → Но, как считает господин Лернер, для того чтобы новые здания были шедеврами архитектуры, нужны высококлассные архитекторы и высококачественные материалы. «Про материалы достаточно сказать только одно слово — импортозамещение. Дальше можно не раскрывать тему, она и так всем понятна: это обстоятельство не способствует красоте фасадов. Что касается архитекторов, то среди них есть выдающиеся — они очень дороги, есть не столь именитые, но добротные (среди них много отечественных), и они стоят вполне посильных денег, а есть малопрофессиональные и дешевые, которых нормальные девелоперы стараются не привлекать к своим проектам», — говорит господин Лернер.

МАЛАЯ ДОЛЯ По сравнению с практикой развитых зарубежных стран в России доля затрат на разработку архитектурного проекта очень низка. «Поэтому даже дорогой наш отечественный архитектор стоит несопоставимых денег (с точки зрения доли в стоимости) по сравнению с западным. Поэтому экономить на архитекторе я считаю неправильным», — говорит господин Лернер.

«Стоимость создания архитектурного проекта жилого комплекса зависит от многих параметров, прежде всего от подхода к этому вопросу девелопера. Так, в эконом-сегменте это может быть 2–3% от общей стоимости строительства, а в элитном классе, куда зачастую привлекаются именитые российские и иностранные ар-

хитекторы, это может быть и 10–15% от стоимости проекта», — рассказала госпожа Тузова.

Александра Саблина, руководитель пресс-службы ГК «Доверие», считает, что разработка архитектурного проекта российским бюро оценивается в среднем в 1–3% от стоимости строительства. Если девелопер решает обратиться в иностранную компанию, то затраты на ее труд составят не менее 7–10%. «Содержание штатных специалистов оправданно при достижении девелопером определенных строительных объемов с последовательным выводением новых объектов. В противном случае наличие в структуре подобного подразделения просто нерентабельно», — уверена она.

В целом работа по разработке архитектурного проекта жилого дома оценивается сегодня в диапазоне от 300 до 1500 рублей за квадратный метр в зависимости от площади дома, сложности работы, сроков. «В поисках новых идей девелоперы часто обращаются в архитектурные мастерские, и не всегда даже именитые архитекторы способны предложить качественное решение, которое благоприятно воспримет рынок», — рассказал Арсений Васильев.

Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева добавляет: «При оценке стоимости архитектурного проекта прежде всего стоит учитывать, какой объект перед нами — отдельно стоящий жилой дом или целая территория комплексного освоения. Так, например, концепция от отечественных

архитекторов может стоить от 1 млн рублей, а далее она обычно сопровождается стоящим отдельным денег договором на проект планировки территории на весь квартал. Если проводился тендер, то при выборе из нескольких концепций победитель получает договор на дальнейшую работу, остальные участники тендера получают оговоренную утешительную компенсацию. Таким образом, в зависимости от масштаба разработка архитектурного проекта обходится от 2 до 10 млн рублей при привлечении отечественных архитектурных бюро. Однако в проектах бизнес- и элит-класса для получения конкурентного преимущества нередко привлекают иностранных архитекторов с мировым именем, имеющих хорошее портфолио реализованных проектов. В этом случае стоимость продуманной архитектурной концепции, которая включает не только фасады, но и планировки квартир, придомовую территорию и прочее, может быть в разы больше и достигать 10–15% от себестоимости».

Сегодня очевидны попытки отдельных строительных компаний сэкономить на проектировании, взяв в штат какую-то архитектурную группу. «Я не считаю это правильным. Потому что когда архитектор не в рынке, когда он не чувствует конкуренции, а является лишь исполнителем воли своего постоянного заказчика, он теряет квалификацию и профессиональную независимость. Он становится придатком строительной компании — удобным, покладистым и недорогим. Но говорить

об архитектурных шедеврах в такой конфигурации очень сложно. Я за то, чтобы на этом рынке была конкуренция. Чтобы каждый занимался своим делом: строители строили, архитекторы разрабатывали проекты, а покупатели покупали», — предполагает эксперт.

Анастасия Тузова уточняет: «На мой взгляд, привлечение архитектурных мастерских к реализации каждого конкретного проекта — это более эффективный способ достижения его уникальности. Надо отметить, что к крупным девелоперам, разрабатывающим архитектуру жилых комплексов своими силами, заметно чаще предъявляют претензии в этом вопросе».

«Безусловно, наличие в штате архитектурного бюро в некотором смысле облегчает коммуникационные процессы при создании новых проектов. Однако на этом преимущества заканчиваются. Для того чтобы позволить себе наличие своей группы архитекторов, застройщику надо иметь достаточный пул постоянно выводимых объектов, чтобы обеспечить штатное бюро работой. В текущей рыночной ситуации это экономически необоснованно. Поэтому многие крупные компании, которые имеют значительный портфель проектов, обращаются в ведущие архитектурные бюро города. Впрочем, есть примеры, когда группа компаний имеет отдельно выделенную проектную структуру, которая занимается не только подготовкой объектов компании, но и принимает сторонние заказы», — рассказала госпожа Беляева. ■

МРАМОРНЫЙ МОСТ ОТКРЫЛСЯ

МУЗЕЙ-ЗАПОВЕДНИК «ЦАРСКОЕ СЕЛО» ЗАВЕРШИЛ РЕСТАВРАЦИЮ МРАМОРНОГО МОСТА НА БОЛЬШОМ ПРУДУ ЕКАТЕРИНИНСКОГО ПАРКА. СТОИМОСТЬ РАБОТ СОСТАВИЛА 16,5 МЛН РУБЛЕЙ, ВСЕ РАБОТЫ ВЫПОЛНЕНЫ НА ВНЕБЮДЖЕТНЫЕ СРЕДСТВА МУЗЕЯ.

АЛЬБИНА САМОЙЛОВА

Мост стоит над протокой, соединяющей Большой пруд с Лебяжьими прудами (так они называются, потому что на них когда-то жили лебеди). Специально для лебедей были созданы семь островков с домиками, разрисованными по эскизам архитектора Антонио Ринальди. А сам мост имеет три названия — Мраморный, Палладиев и Сибирская мраморная галерея. И каждое связано с историей его появления и создания.

У этого элегантного сооружения непростая судьба. Один из символов Царского Села, мост не раз становился жертвой вандалов. Почти сразу после предыдущей реставрации четверть века назад Мраморный мост снова был разрушен: декоративные шары обрушены в пруд, несколько звеньев балюстрады выломано, большинство накрывочных плит утрачено. Только в 2015 году музей смог выделить из собственных внебюджетных средств деньги на новую реставрацию.

Примерно год понадобился для расчистки мраморных и гранитных поверхностей, восстановления и возвращения на исторические места сохранившихся декоративных элементов и воссоздания утраченных. Много времени заняла реставрация облицовки потолка, созданного из искусственного мрамора; восстановле-



ТАКОЙ ИСТОРИЧЕСКИЙ ВИД УДАЛОСЬ ВЕРНУТЬ МОСТУ ПОЧТИ ЧЕРЕЗ ГОД РЕСТАВРАЦИОННЫХ РАБОТ

ние конструктивной надежности деформированного пилона опоры. Взамен утраченных элементов (девять шаров и десять балясин) были изготовлены новые — их вырезали на Урале из серо-голубого мрамора, как и в «оригинале». Подрядной ор-

ганизацией выступила реставрационная мастерская «Наследие».

Мост построен по проекту архитектора Василия Неелова в 1773–1774 годах. Он представляет собой колоннаду, установленную на гранитном основании, с

расходящимися по бокам лестницами. По сторонам большой центральной арки расположены малые полуциркульные арки. Верхняя часть моста образована двумя квадратными павильонами, поставленными над арочными пролетами. Павильоны связаны друг с другом колоннадой из легких и стройных ионических колонн. Мраморная галерея моста по частям изготавливалась на Екатеринбургском заводе из местного голубовато-серого и белого мрамора. Затем готовые детали доставляли в Царское Село и собирали на месте. Арочные пролеты облицованы сероватрозовым гранитом.

Образцом для этого сооружения послужили мосты, созданные на основе проекта Андреа Палладио, в английских парках: Стоу (пейзажный парк, ставший образцом, которому подражали ландшафтные архитекторы Европы и России) и Уилтон. Поэтому Мраморный мост также называют Палладиевым. Кстати, построить в Царском Селе мраморную копию моста из Уилтонского парка, что в поместье графов Пембруков в юго-западной Англии, приказала Екатерина II. По ее же приказу в Англию были отправлены архитекторы из России для изучения искусства строительства садов в пейзажном стиле. ■

РЕСТАВРАЦИЯ



КОМПЛЕКС ТАУНХАУСОВ БИЗНЕС КЛАССА OLLILA

СПБ, КУРОРТНЫЙ Р-Н, ПОС. СОЛНЕЧНЫЙ

- 20 минут от города, 15 минут до Лахта-Центра
- Рядом с Финским заливом
- 94 таунхауса от 163 до 267 м²
- Пригоден для постоянного проживания (ИЖС)
- Дома выполнены в едином стиле
- Классическая европейская архитектура
- Современные инженерные системы
- Закрытая благоустроенная и охраняемая территория
- Кирпичные домостроения
- Комплекс сдан. Собственность.
- Полностью готов к проживанию

Остались последние таунхаусы



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК БАЛТИЙСКАЯ РИВЬЕРА

СПБ, ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛ., ВЫБОРГСКИЙ Р-Н, ПОС. ПЕСКИ

- Первая береговая линия Финского залива
- Собственная благоустроенная набережная протяженностью 1 км прогулочной зоной
- Инфраструктура для активного отдыха
- Прекрасные видовые характеристики
- 126 участков площадью от 10 соток
- Статус земель - ИЖС
- Современные инженерные системы
- Большой выбор предложений: участки с подрядом и без, готовые дома
- Профессиональная служба охраны



РЕКЛАМА

Застройщик ООО "БТК-девелопмент". Центральный офис продаж компании: 190000, Санкт-Петербург, ул. Галерная д.10. Подробности по телефону: 7 (812) 332 7272.



+7 (812) 332 72 72
www.btkdevelopment.ru

ЗАГОРОДНЫЙ ФОРМАТ ГОРОДСКОГО ДОМА

ТАУНХАУСЫ, ШИРОКО РАСПРОСТРАНЕННЫЕ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ ВЕЛИКОБРИТАНИИ И США, НЕ ПРИОБРЕЛИ ПОПУЛЯРНОСТИ В ГОРОДСКОЙ ЧЕРТЕ ПЕТЕРБУРГА. ТАУНХАУС, ПРИДУМАННЫЙ КАК АНАЛОГ СОБСТВЕННОГО ДОМА ДЛЯ ГОРОДСКИХ КВАРТАЛОВ, НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ СТАЛ, ВОПРЕКИ СВОЕМУ НАЗВАНИЮ, ФАКТИЧЕСКИ ЗАГОРОДНЫМ ФОРМАТОМ ЖИЛЬЯ. РОМАН МАСЛЕННИКОВ

По данным ГК «Пионер», согласно опросам, приобрести таунхаус хотели бы всего 1,1% потенциальных покупателей. В пригородах и граничащих с Петербургом районах Ленинградской области доля таких покупателей вырастает на порядок, но и это всего лишь десятая часть спроса.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик группы компаний «Финам», говорит: «Объем предложения таунхаусов на рынке малоэтажного жилья Петербурга и Ленинградской области за последний год заметно снизился в пользу многоэтажного. На текущий момент доля в объемах ввода не превышает 10%, когда ранее достигала 15%. Сказываются дефицит подходящих участков и сложная экономическая конъюнктура».

Пик развития рынка таунхаусов пришелся на 2010–2014 годы. В этот период на рынок был выведен наибольший объем предложения в сегменте и был сформирован стабильно высокий спрос.

В 2015 году объем предложения и продажи в сегменте упали практически в два раза, и в этом году ситуация существенно не изменилась. «Это было связано как с общим падением всех показателей на рынке загородной недвижимости, так и со снижением интереса покупателей непосредственно к сегменту таунхаусов. Частично, по нашим оценкам, спрос сместился в сторону качественных малоэтажных жилых проектов, характеризующихся меньшим уровнем цен и меньшей стоимостью затрат при эксплуатации. По нашим данным, спрос на малоэтажное жилье с 2014 года вырос на 1–2%, раньше в общем объеме спроса он составлял 5–6%, теперь — 7–8%. Также часть спроса у таунхаусов забрали участки без подряда, которые сегодня занимают практически 80% рынка», — рассказала Анастасия Тузова, президент группы компаний E3 Group.

Проекты таунхаусов реализуются преимущественно в эконом- и комфорт-классе в пределах 50-километровой доступности от города, поскольку рассчитаны на постоянное проживание. Важными факторами спроса являются хорошая транспортная доступность и наличие социально-бытовой инфраструктуры в непосредственной близости от проекта. Покупатели ценят таунхаусы за возможность приобрести обособленное жилье за городом с небольшим участком по цене маленькой квартиры в многоэтажном доме в спальном районе города. Чаще всего таунхаусы покупают молодые семьи с детьми и пожилые люди. За последние несколько лет таунхаусы переориентировались в стороны более экономичного предложения. На 7–10% снизилась средняя площадь объектов, на 10–15% упала стоимость таунхаусов.

Большинство участников рынка оценивают объем предложения таунхаусов в Петербурге и Ленобласти в 2,9 тыс. штук.



ТАУНХАУСЫ В ПЕТЕРБУРГСКИХ РЕАЛИЯХ НЕ ПРИЖИЛИСЬ — ОНИ СТАЛИ ЖИЛЬЕМ В ПРЕДМЕСТЬЯХ

При этом, по данным КЦ «Петербургская недвижимость», 74% из них — это объекты класса эконом. Анастасия Тузова подчитала, что на сегодняшний день таунхаусы продаются примерно в 50 загородных проектах Петербурга и Ленобласти.

«Если за первое полугодие 2016 года в продажу вышло 28 новых проектов коттеджных поселков (по сравнению с первым полугодием 2015 года их количество снизилось на 40%), то с предложением таунхаусов был выведен лишь один новый проект, в то время как за такой же промежуток 2015 года было девять проектов. Так что сегодня доля таунхаусов в общей структуре нового предложения составляет 5% (от общего количества проектов) и 1,6% (от количества объектов). Что касается цен на эти объекты недвижимости, то средняя стоимость таунхаусов за полугодие выросла во всех сегментах, кроме ценовой категории до 4 млн рублей, где с начала года она снизилась на 11%», — рассказала генеральный директор ООО «Н+Н» Нина Авдюшина.

Тамара Попова, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg, считает, что доля таунхаусов сокращается из-за их популярности: «По сравнению с прошлым годом предложение уменьшилось на 5% за счет увеличения спроса на объекты данного формата. По итогам первого полугодия 2016 года сегмент таунхаусов показывает самые высокие темпы продаж. Если в прошлом году было продано 388 таунхаусов, то за первое полугодие этого года — уже почти 400. Темп их продаж в 1,3 раза превышает средний уровень в коттеджном сегменте».

В среднем по рынку загородной недвижимости стоимость таунхаусов в эконом-классе составляет 3,3 млн рублей, а в классе «средний» — 6,2 млн рублей. При этом минимальная площадь таунхауса варьируется от 40 до 50 кв. м (37 кв. м в проектах ГК «Кивеннапа»).

«В целом можно говорить о том, что стоимость компактного таунхауса сопоставима со стоимостью двух-трехкомнатного жилья в малоэтажных проектах того же класса», — говорит Евгений Литвинова, руководитель проекта консалтингового центра «Петербургская недвижимость». По ее словам, во Всеволожском районе самый дешевый таунхаус можно приобрести в проекте ЖК «Смольный» (девелопер НСК) — 77 кв. м за 2,4 млн рублей или в ЖК «Любовино» («ЛВ Девелопмент») — 75 кв. м за 2,8 млн рублей.

Нина Авдюшина говорит, что максимальное количество таунхаусов представлено во Всеволожском районе Ленинградской области, доля таких проектов здесь составляет 32,4%.

Екатерина Беляева, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», отмечает, что главным ценообразующим фактором таунхаусов является то, что большинство современных зданий строится на окраинах города. «Как известно, цена земли в пригороде ниже по сравнению с центром города. Этот фактор существенно влияет на цену готового таунхауса. Кроме того, данный вид строительной конструкции состоит из нескольких секций, поэтому стоимость его строительства ниже по сравнению с обычным загородным домом. К недостаткам таунхауса по сравнению с

квартирой можно отнести то, что в многоэтажке платежи будут стоить несколько дешевле. Это закономерно, ведь, помимо оплаты коммунальных услуг, владельцам таунхаусов необходимо дополнительно платить за благоустроенность территории и охрану поселка. Кроме того, площадь таунхауса больше, чем у городской квартиры, соответственно, расходы электроэнергии, отопления и воды тоже будут больше. Повышенный расход воды связан и с прилегающим к коттеджу земельным участком, который периодически требует полива, особенно в летнее время».

Таким образом, несмотря на слабый спрос, покупатели жилья продолжают рассматривать таунхаусы как альтернативу не только коттеджам, но и городским квартирам. А учитывая растущий дефицит свободных земельных участков в удобных локациях под малоэтажную застройку, спрос и предложение в обозримом будущем должны выровняться, уверены эксперты. ■

В ПРЕДЕЛАХ ГОРОДА

По мнению Тимура Нигматуллина, финансового аналитика группы компаний «Финам», «таунхаусы в городской черте относятся к элитной недвижимости с соответствующим ценовым позиционированием». Для Петербурга это соответствует 90–125 тыс. рублей за квадратный метр общей площади, в области цены на 10–25% ниже. «При этом минимальная площадь такого рода объекта загородной недвижимости превышает 80–150 кв. м, что делает его приобретение очень дорогой покупкой», — говорит эксперт.



ROYAL PARK
С ВИДОМ НА ИСТОРИЮ

ПЕТРОВСКИЙ
ПРОСПЕКТ, 2



ROYALPARK-SPB.RU

ЭЛИТНЫЙ КОМПЛЕКС В ОКРУЖЕНИИ ВОДЫ

Royal Park возводится в 3 км от Невского проспекта, в непосредственной близости от центра города!

Территория комплекса со всех сторон окружена водой. Из окон большинства апартаментов видны Малая Нева, собственная бухта и открывается великолепная панорама Северной столицы. Вблизи находится живописный Петровский пруд и река Ждановка. Особый шарм добавляют белоснежные катера и яхты на серебряной глади марины.



На берегу
Малой Невы



В окружении
Петровского парка



Верхние этажи
с террасами



Закрытая охраняемая
территория



Ипотека*



Яхт-клуб
в акватории



Прекрасный вид
на Северную столицу



Подземный паркинг
с удобным проездом



Призер премии
«Архитектон-2015»



5 мин до Дворцовой
площади

298
апартаментов
в комплексе

90%
видовых
апартаментов

II кв. 2018 ГОДА
плановый
срок сдачи



Девелопер
проекта



Эксклюзивный
брокер

ЗАСТРОЙЩИК: ООО «ПЕТРОВСКИЙ АЛЬЯНС». С ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИЕЙ И РАЗРЕШЕНИЕМ НА СТРОИТЕЛЬСТВО МОЖНО ОЗНАКОМИТЬСЯ НА САЙТЕ ПРОЕКТА ROYALPARK-SPB.RU. КОМПЛЕКС ГОСТИНИЧНЫХ АПАРТАМЕНТОВ С ЯХТ-КЛУБОМ. АО «НАЙТ ФРЭНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ».

* ИПОТЕЧНЫЕ ПРОГРАММЫ ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ:
ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ». ЛИЦЕНЗИЯ ЦБ РФ № 436 ОТ 31.12.2014 Г.
ПАО «БАНК БФА». ЛИЦЕНЗИЯ ЦБ РФ № 3038 ОТ 26.03.2015 Г.

+7(812) 612-07-07

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ СТАБИЛИЗИРОВАЛИСЬ

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2016 ГОДА ПРЕВЫСИЛ \$1,5 МЛРД. ЭТО ПОЧТИ В ПОЛТОРА РАЗА БОЛЬШЕ, ЧЕМ ЗА АНАЛОГИЧНЫЙ ПЕРИОД ПРОШЛОГО ГОДА.

КИРИЛЛ КОССОВ

По оценке компании JLL, во втором квартале 2016 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил \$565 млн, что эквивалентно показателю аналогичного периода прошлого года (\$578 млн). Результат в целом за первое полугодие на 46% превысил значение аналогичного периода 2015 года и достиг \$1,57 млрд.

По прогнозам экспертов JLL, объем инвестиций на российском рынке недвижимости в 2016 году может достичь \$4 млрд, увеличившись на 74% по сравнению с предыдущим годом.

Владимир Пантюшин, начальник отдела исследований компании JLL, комментирует: «Сейчас на рынке заметен рост интереса со стороны инвесторов после затишья 2015 года. Цены на недвижимость достаточно привлекательны, а стабильность финансовых рынков создает более комфортные условия для инвесторов. В отсутствие новых глобальных потрясений высока вероятность, что в этом году могут быть закрыты те сделки, которые были отложены с прошлого года».

Инвесторы продолжают фокусироваться на рынке Москвы: доля столичных



ДОЛЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В МИНУВШЕМ КВАРТАЛЕ ЭТОГО ГОДА БЫТ РЕКОРДЫ

объектов в общем объеме сделок второго квартала составила 67% по сравнению с 75% годом ранее. Доля Санкт-Петербурга в объеме инвестиционных сделок в апреле — июне снизилась до 2 с 9% за аналогичный период 2015 года.

«Доля инвестиционных сделок на рынке жилья в минувшем квартале выросла до рекордных значений и составила 45%, что объясняется высокой ликвидностью объектов данного сегмента по сравнению с коммерческой недвижимостью, — комментирует

Евгений Семенов, региональный директор и руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций компании JLL. — В частности, среди крупнейших транзакций стоит отметить приобретение АИЖК апартментов в проекте Match Point. АИЖК планирует приобрести еще ряд проектов до конца года. Также был замечен всплеск интереса к активам в торговом и гостиничном секторах».

Доля иностранных инвесторов в общем объеме сделок за второй квартал 2016 года составила около 4%, повторив значение аналогичного периода предыдущего года, а в целом за полугодие показатель сократился до 11% по сравнению с 18% за первые шесть месяцев 2015 года. Тем не менее иностранные инвесторы продолжают активно участвовать в переговорах о покупке недвижимости.

Ставки капитализации остались неизменными во втором квартале 2016 года. Максимальные ставки капитализации в Москве составили 10,5 и 10,75% для офисных и торговых центров соответственно и 12% для складских комплексов; в Петербурге — 11,5 и 11,25% для офисных и торговых центров соответственно и 13,5% для складских комплексов. ■



ТАК БУДУТ ВЫГЛЯДЕТЬ НОВЫЕ ДОМА В СТИЛЕ BAUHAUS

БАШНИ BAU HAUS НОВЫЙ ЗАСТРОЙЩИК BAU CITY ВЫХОДИТ НА РЫНОК ПЕТЕРБУРГА СО СВОИМ ПЕРВЫМ ПРОЕКТОМ.

АЛЬБИНА САМОЙЛОВА

Жилой комплекс бизнес-класса Bau Haus — две 25-этажных башни с подземным и наземным паркингами — строится на углу проспекта Космонавтов и Дунайского. Это первый проект компании Bau City. По данным структуры, ее акционеры участвовали в реализации более двух десятков жилых проектов в Петербурге и регионах. В компании констатируют, что земля для первого проекта была приобретена у частного собственника.

Участок площадью 8,842 тыс. кв. м был оформлен в собственность в конце 2013 года, в декабре 2015-го получено разрешение на строительство. Сегодня участок расчищен — снесены сооружения располагавшегося здесь до этого растворно-бетонного узла. ЖК Bau Haus будет строиться по монолитной технологии с облицовкой объемным керамогранитом Hunter Douglas. Входная группа и холлы жилых корпусов спроектированы по принципу гостиничных холлов с ресепшен и круглосуточной консьерж-службой.

В жилом комплексе запланировано 416 квартир. Площадь однокомнатных квартир составит от 37 до 42 кв. м, двух-

комнатных — от 55 до 67 кв. м, трехкомнатных — от 89 до 114 кв. м, студий в проекте нет. В домах будут установлены скоростные бесшумные лифты, индивидуальное регулирование тепло- и водоснабжения, использованы энергосберегающие технологии. Общая площадь продаваемых помещений — 23 тыс. кв. м. Планируется создание двух паркингов — подземного на 36 машино-мест и двухуровневой автостоянки на 99 машино-мест. В подземном паркинге также будет возможность зарядить электромобиль.

Двор обещают сделать закрытым и свободным от машин. Первые этажи будут отданы под коммерческие помещения и имеют входы только с улицы.

В компании Bau City полагают, что внешний облик проекта соответствует принципам европейского направления в архитектуре Bauhaus. В основу архитектурного решения положены принципы четкого ритма вертикалей, ясного композиционного решения, пропорций на основе «золотого сечения». Строительство планируется завершить в четвертом квартале 2018 года. ■

РЕЗИДЕНЦИИ В СОЛНЕЧНОМ

HONKA 

ШОУ-РУМЫ ОТКРЫТЫ!
ПРИГЛАШАЕМ ВАС
НА ПРОСМОТР

ЕДИНСТВЕННЫЙ ПРОЕКТ HONKA
В КУРОРТНОМ РАЙОНЕ

300 МЕТРОВ
ДО ФИНСКОГО ЗАЛИВА

ГОТОВЫЕ РЕЗИДЕНЦИИ ИЛИ
ДОМА ПО ИНДИВИДУАЛЬНЫМ
ПРОЕКТАМ

РЕКЛАМА

983-9-983

* «ХОНКАНОВА. КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ РЕЗИДЕНЦИИ» | HONKANOVA.RU



БРОКЕР
ПРОЕКТА

HONKANOVA^{*}
Concept Residence

СЕМЕЙНОЕ ГНЕЗДО

ОСОБНЯК НА УГЛУ НАБЕРЕЖНОЙ МОЙКИ И УЛИЦЫ ПИСАРЕВА СЕГОДНЯ КАЖЕТСЯ НЕОБИТАЕМЫМ. ПО РАЗНЫМ ДАННЫМ, В НАЧАЛЕ 2000-Х ОН СТАЛ ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ, НО ДВЕРИ И ОКНА В НЕМ НАГЛУХО ЗАКРЫТЫ. А СРАЗУ ПОСЛЕ ПОСТРОЙКИ ЭТОТ НАРЯДНЫЙ ДОМ С БАШЕНКОЙ, УВЕНЧАННОЙ ВЫСОКОЙ КРОВЛЕЙ, СТАЛ ПОИСТИНЕ НОВАТОРСКИМ, ПЕРВЫМ В ПЕТЕРБУРГЕ ЯВИВШИМ ПРИНЦИПИАЛЬНО НОВУЮ ОТДЕЛКУ ФАСАДА.

АЛЬБИНА САМОЙЛОВА

Двухэтажный особняк с затейливым и в то же время элегантным фасадом архитектор Виктор Шретер проектировал с большой любовью — для себя и своей многодетной семьи (у него было восемь детей). Шретер к тому времени — востребованный и успешный архитектор, много строивший по всей России. Он родился в 1839 году в Петербурге, его отец был из балтийских немцев. Виктор учился в школе при лютеранской церкви, знаменитой и сегодня Петришуле, затем в Императорской академии художеств, позже в Берлинской академии художеств, окончив ее с золотой медалью. Много путешествовал, изучал архитектуру европейских городов, по возвращении в Петербург преподавал. Автор около полусотни архитектурных проектов доходных домов, особняков, театров и других учреждений в Петербурге, большинство из которых сохранилось до сих пор. Шретер создал проекты театров в Иркутске, Киеве, Нижнем Новгороде и Тифлисе, по его проекту был перестроен фасад Мариинского театра после пожара в 1880-х годах. В некоторых источниках говорится о том, что в знак благодарности за эту работу Шретеру — главному архитектору дирекции Императорских театров — подарили модель здания Мариинки, сделанную из серебра. Его дочь Мария якобы передала модель городу во время блокады — для переплавки и нужд военного времени. Так это или нет, на самом деле неизвестно.

Виктор Шретер, мастер эклектики, считается создателем так называемого кирпичного стиля. Он первый в России в 1890-х годах ввел практику облицовывать фасады жилых и общественных зданий обожженным кирпичом и натуральным камнем, без штукатурки. Таков и фасад семейного особняка — проект здания был разработан в 1890 году, строительство завершилось в 1891-м. Кирпичный стиль стоял у истоков петербургского модерна — явления в известной степени уникального.

Строительство семейного особняка стало началом застройки этого участка — по проекту Виктора Шретера также были построены доходные дома по набережной Мойки и улице Писарева (тогда она называлась Алексеевской — рядом, в парке, красуется дворец великого князя Алексея Александровича, сейчас в нем петербургский Дом музыки). Само здание особняка и сейчас выглядит так, будто сошло со старинных открыток с видами европейских городов. Дом угловой, и фасады, выходящие на Мойку и на улицу Писарева, несимметричны, окна отличаются по размерам и формам. Облицовочный кирпич сочетается с терракотовой керамической плиткой. Только некоторые детали декора обработаны штукатуркой — например, наличники и тяги — выступы, горизонтально разграничивающие стены фасадов. Элементы готической архитектуры — это пре-



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

ОСОБНЯК СЕГОДНЯ ВЫГЛЯДИТ НЕЖИЛЫМ

жде всего эффектная угловая башенка и два щипца над обоими фасадами (щипец — возвышающийся элемент с высокой и острой двускатной кровлей).

Есть в декоре фасада и одна загадочная деталь. Под маленьким полукруглым балкончиком, выходящим на Мойку, в квадратном обрамлении находится рельефное изображение композиции из треугольника и циркуля, овитых лентой и заключенных в круг. Циркуль с треугольником — известный знак тайного общества масонов — вольных каменщиков. Состоял ли архитектор в тайном обществе или нет — неизвестно. Некоторые историки города трактуют этот знак как символ принадлежности к профессии, а некоторые даже считают его гербом Петербургского общества архитекторов, которое Виктор Шретер организовал из кружка архитекторов и инженеров-строителей в 1862 году. Деятельность этого профессионального сообщества сводилась в основном к обсуждению архитектурных проектов, знакомству со специальной литературой и переводами из иностранных журналов. Общество архитекторов сыграло свою роль в создании творческого союза. После революции, через много лет после смерти Шретера (он умер

в 1901 году) созданная им организация превратилась в Ленинградское общество архитекторов. В 1931 году было преобразовано в Ленинградское научно-архитектурное общество и прекратило свою деятельность в 1932 году, когда был создан Союз архитекторов СССР. Возвращаясь к таинственному знаку на фасаде: все-таки кажется сомнительным, что это на самом деле герб первого петербургского общества архитекторов. Так что эта тайна остается неразгаданной.

По разным описаниям, дом внутри был самым воплощением комфорта и уюта. На первом этаже располагался кабинет хозяина дома. Кроме кабинета — большая светлая столовая с чугунной винтовой лестницей — типичной для интерьера частных и общественных построек того времени. К столовой примыкали буфетная, кухня и людская. Просторная мраморная лестница вела на второй этаж, площадку второго этажа украшал громадный мраморный камин, бесследно исчезнувший после ремонта дома в 1960-х годах. Окна со стороны двора были украшены цветными стеклами и витражами, потолки отделаны лепниной.

На втором этаже были будуар жены архитектора, спальни, гостиная, три детских

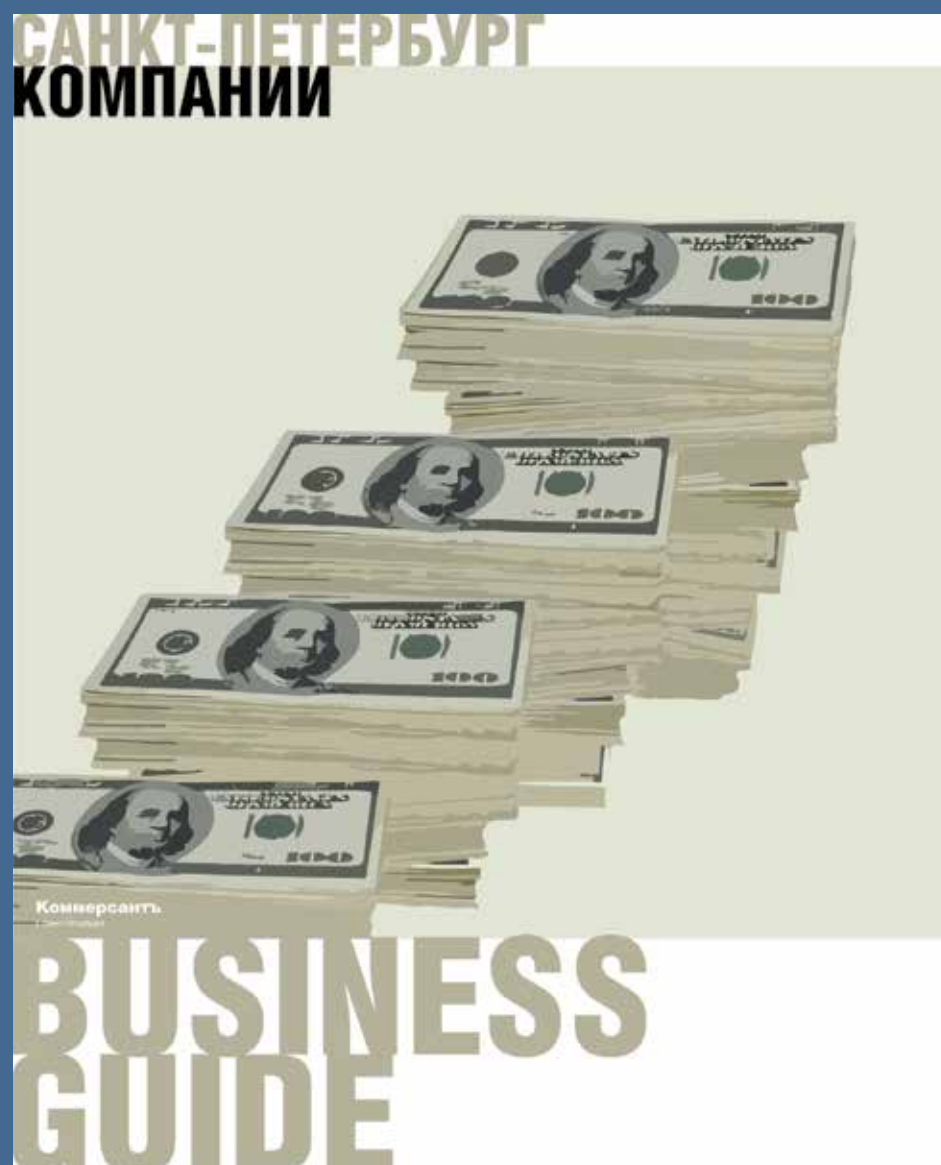
и учебная комната тоже для детей. В советское время в особняке было несколько квартир, в том числе и отдельных. Автор этих строк бывала в одной из них в конце 1970-х годов. Запомнилась громадная комната с антресолью — верхним полуэтажом — деталью, пришедшей из усадебной архитектуры XIX века (это только в советское время антресолью стали называть кладовку под потолком). Возможно, это была одна из детских, потому что на антресоли обычно жила няня. К сожалению, перестройка дома в 1990-х годах, по разным оценкам, привела особняк в аварийное состояние. Но с виду он по-прежнему весьма основателен и хранит очарование прошлого. ■

КИРПИЧНЫЙ СТИЛЬ

Этот термин введен позднесоветскими искусствоведами. Так они характеризовали стиль городских зданий, облицованных обожженным кирпичом и построенных по проектам архитектора Виктора Шретера в 90-х годах XIX века. Дома с подобными фасадами строились в России и раньше, но в основном это были склады и казармы. В эпоху эклектики и модерна кирпичные фасады без лепного декора и штукатурки вошли в моду.

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 — 29 СЕНТЯБРЯ 2016 ГОДА

ФОРМАТ — А3

РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ

С ГАЗЕТОЙ «КОММЕРСАНТЪ»

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

НОВАЯ ГОЛЛАНДИЯ: И СНОВА ЗДРАВСТВУЙТЕ!

В ПОСЛЕДНИЕ ВЫХОДНЫЕ АВГУСТА ОТКРЫЛАСЬ ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ ОБЩЕСТВЕННОГО ПАРКА НА ОСТРОВЕ НОВАЯ ГОЛЛАНДИЯ. ЭТОТ ПРОЕКТ В ТОМ ИЛИ ИНОМ ВИДЕ ОТКРЫВАЕТСЯ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ ПОДРЯД. НО ТЕПЕРЬ ОН БУДЕТ РАБОТАТЬ КРУГЛЫЙ ГОД.

ЕЛЕНА ФЕДОТОВА



В ДЕНЬ ОТКРЫТИЯ НАБЕРЕЖНАЯ БЫЛА ПЕРЕКРЫТА ДЛЯ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА — И У ВХОДА ВЫСТРОИЛАСЬ ОЧЕРЕДЬ



ЖИВОПИСНЫЙ ОСТРОВ НОВАЯ ГОЛЛАНДИЯ ТЕПЕРЬ МНОГОЛЮДЕН

Российская традиция приурочивать начало любого доброго дела к визиту высоких чиновников, а вручение орденов и медалей — к юбилейным датам неискоренима. Кажется, еще немного — и проект парка Новой Голландии со всеми своими затеями и не очень выразительным, но обещающим стать комфортным ландшафтным дизайном смог бы по-настоящему порадовать горожан. Но времени, как всегда, не хватило. Открытие должно было во что бы то ни стало состояться в день запланированного губернаторского объезда новых городских объектов.

За пару часов до приезда губернатора перед входом в парк каменные плиты усердно подметали шваброй, а на недоделанных аллеях еще стоял грунтовый каток. Газоны местами напоминали чавкающее болото. Из павильонов, отданных городским заведениям общепита, тянуло аппетитными ароматами. Рабочий длинной палкой вылавливал из

пруда одинокие листья кувшинок. Ближе к 12 часам, уже после стремительного прохода губернатора со свитой, на набережной перед входом протянулась очередь — тех, кто с детьми, любезно приглашали пройти вперед. Правда, гостей ждал неожиданный сюрприз: туалеты не работают. Вернее, построить их просто не успели. Но справедливости ради надо сказать — пара кабинок все-таки нашлась за сценой. Приходилось стоять, и долго. Гораздо дольше, чем, например, на выставку «Чувственные опыты» Музея современного искусства «Гараж», где авторы произведений весьма кстати «исследуют феномен взаимодействия внешней среды и внутренних интуиций». Кстати, экспозиция в павильоне парка работает по 25 сентября. Возможно, к этому времени проза жизни не будет так жестоко внедряться в высокие духовные сферы.

Открывшаяся часть территории — первая очередь и первый этап работ по



«ТРАВЯНОЙ САД» ПЕРЕД КУЗНЕЙ. ЧАСТЬ РАСТЕНИЙ СЪЕДОБНЫ, НО ЗДЕСЬ ОНИ ИГРАЮТ ЧИСТО ДЕКОРАТИВНУЮ РОЛЬ



ПРАЗДНИЧНЫЙ ДЕКОР



ДЕТСКАЯ ПЛОЩАДКА СОЗДАНА ПО ОБРАЗУ ИСТОРИЧЕСКОГО ФРЕГАТА «ПЕТР И ПАВЕЛ» — ВНУТРИ МОЖНО ПОЛАЗАТЬ ПО ДЕРЕВЯННОЙ КОНСТРУКЦИИ

превращению Новой Голландии в современное креативное пространство. Генеральный план преобразования острова и реставрации разработан международным бюро West 8 (занимается проектами в сфере ландшафтной архитектуры и градостроительства) и согласован Советом по инвестициям при губернаторе Санкт-Петербурга и Советом по сохранению культурного наследия при правительстве города. Инвестор проекта — ООО «Новая Голландия девелопмент» (входит в Millhouse Романа Абрамовича) успела вложить в проект 6 млрд рублей. Четыре этапа реконструкции планируется осуществить до 2025 года — все идет к тому, что этот проект обойдется инвесто-

ру дорожке, чем в планируемые пять лет назад 12,1 млрд рублей. За это время на острове появится масса всего интересного: кроме офисов, ресторанов и прочих пространств в зданиях петровского времени, декларируются «культурные и образовательные центры, научные лаборатории и выставочные пространства, к программированию которых будут привлечены молодые и начинающие специалисты». Позднее, в этом году и на будущий, откроются здания кузни, бывшей морской тюрьмы «Бутылка» и Дом коменданта. Парк работает каждый день. Зимой здесь планируется залить каток. А вход на остров — бесплатный. ■

ПАВИЛЬОН В ДУХЕ
МОДЕРНА. ДИЗАЙН ВСЕХ
ВРЕМЕННЫХ ПАВИЛЬОНОВ
ПАРКА РАЗРАБОТАЛ
АРХИТЕКТОР СЕРГЕЙ БУКИН



НА ВЫСТАВКЕ «ЧУВСТВЕННЫЕ ОПЫТЫ»



РЕШЕТКИ НАБЕРЕЖНЫХ КОВША — ТИПИЧНО ПЕТЕРБУРГСКИЕ. ДИЗАЙН ИНТЕРЬЕРОВ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ РАЗРАБОТАН РОССИЙСКИМ АРХИТЕКТУРНЫМ БЮРО LUDI ARCHITECTS



КОВШ, ОН ЖЕ ГАВАНЕЦ. — ИСКУССТВЕННЫЙ ВОДОЕМ ПЕТРОВСКОГО ВРЕМЕНИ В ЦЕНТРЕ ОСТРОВА



ЛУГ СО СТУЛЬЯМИ ОТ ФРАНЦУЗСКОЙ КОМПАНИИ FERMOV, ОБСТАВИВШЕЙ ТАКИМИ ЖЕ ЛЮКСЕМБУРГСКИЙ САД В ПАРИЖЕ



ЗДАНИЕ БЫВШЕЙ МОРСКОЙ ТЮРЬМЫ «БУТЫЛКА» ОТКРОЕТСЯ В 2017 ГОДУ

ПЛАН КУЛЬТУРНОЙ УРБАНИЗАЦИИ ОСТРОВА

- По 10 сентября — серия показов документальных и музыкальных фильмов от Центра документального кино
- 10 сентября — День спорта: турниры по настольному теннису, фрисби, петанку и бадминтону
- 15 сентября — открытие XVI фестиваля барочной музыки
- 17-18 сентября — фестиваль воздушных змеев
- 22-25 сентября — фестиваль «Арт-проспект»
- 25 сентября — театральный квест для детей

ЖИЗНЬ В СТИЛЕ ШАЛЕ

Застройщик ЗАО «Стройкомплекс XXI». Проектная декларация на сайте www.allegro-park.ru

Приморский район г. Санкт-Петербурга

- 5 км до Лахта Центр
- Финский залив в пешеходной (пешей) доступности
- Загородный дом с городской инфраструктурой
- Вид на лесопарк площадью 330 га
- Дома от 20 млн.
- Жилые помещения с полной чистовой отделкой

1. Модный архитектурный стиль «Шале».
2. Инновационный проект - экология деревянного дома при устойчивости бетонного.
3. Городские коммуникации, европейская инженерия.
4. Элитные планировки, помещения высотой от 3м. полная отделка жилых помещений дома.
5. Материалы и финское качество работ от партнеров «Skaala» и «MammuttiHirsi» (Финляндия)



6. Общее ограждение, круглосуточная охрана.
7. Навес для машины у входа в дом, гостевая парковка. Общее благоустройство территории.
8. Отличное транспортное сообщение. Однородная среда. Городская инфраструктура.
9. Собственная сервис-служба, доступность персонала.
10. Земельный участок в собственность. Всего 33 дома. Уникальное расположение.

