

ВЫМЫВАНИЕ
ПРЕДЛОЖЕНИЯ / 16
СМЕНА ПРЕДПОЧТЕНИЙ / 17
ИНВЕСТИЦИИ
В КУЛЬТУРНУЮ СРЕДУ / 20

Четверг, 7 сентября 2017 №165
(№6159 с момента возобновления издания)
Цветные тематические страницы №13–28
являются составной частью газеты «Коммерсантъ»
Зарегистрировано в Роскомнадзоре
ПИ № ФС 77-64424 31 декабря 2015 года
Коммерсантъ
в Санкт-Петербурге

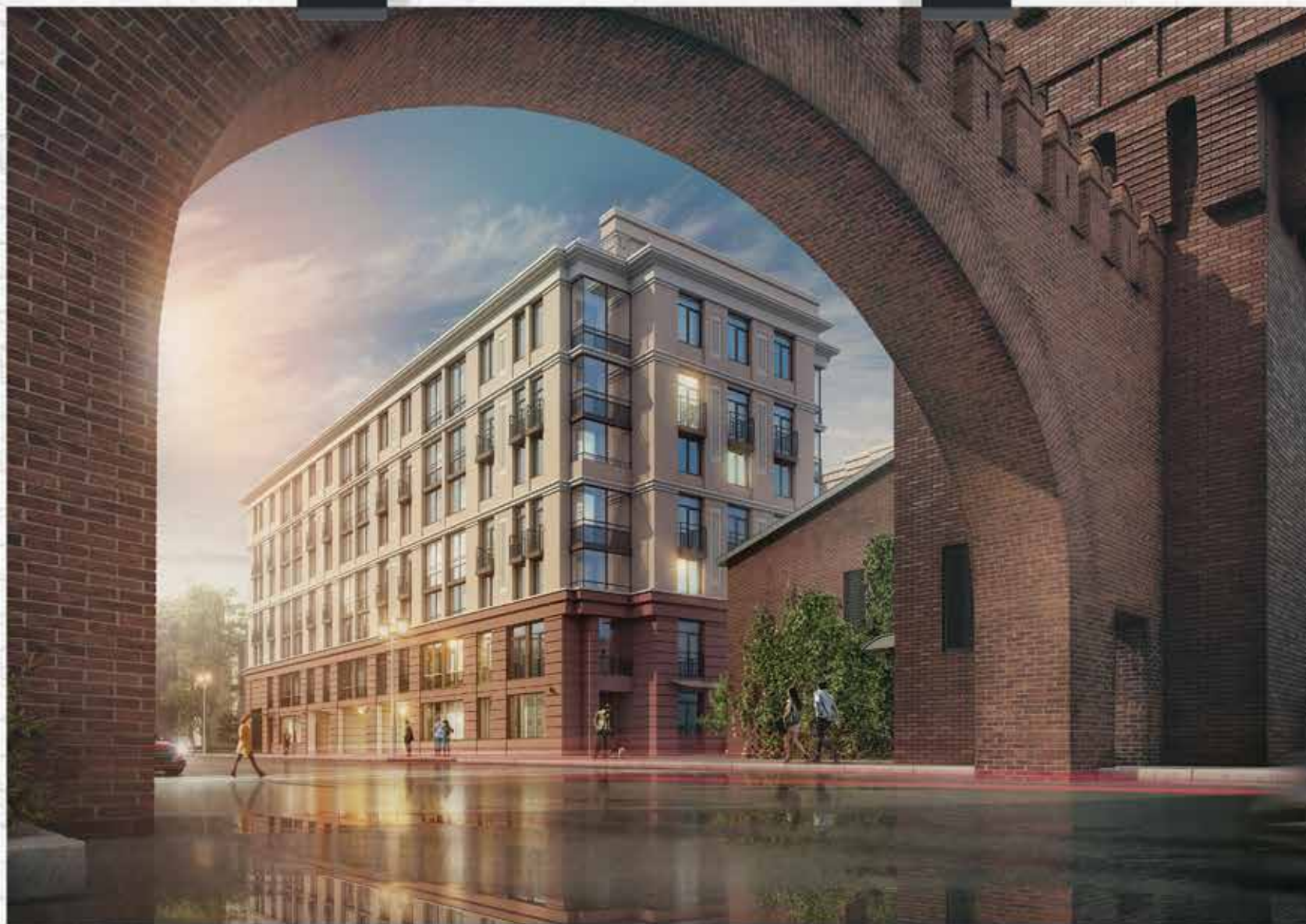
Элитная недвижимость

Guide



Дом у Невского

ПОЛТАВСКАЯ 7



«Петербург на рассвете»

Вид на «Дом у Невского» через арку
Феодоровского собора

Реклама. ООО «Петербург Девелопмент».
Адрес проекта: Санкт-Петербург, Полтавская ул., 7.
Проектная декларация на сайте www.rbi.ru



The art of real estate®

rbi.ru

КВАРТИРЫ В ЦЕНТРЕ ПЕТЕРБУРГА
(812) 320-76-76



«Петербург после дождя»

Вид на дом ArtStudio на 2-й Советской улице



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,

РЕДАКТОР GUIDE «ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

БЕЗ ГАРАНТИИ

Когда-то окна квартир в домах возле гостиницы «Прибалтийская», нынешней Park Inn, выходили на залив. Необыкновенные закаты, песок вдоль кромки воды, крики чаек... Завидное было место. Теперь вид из окон совершенно другой — на ЗСД и на новые дома, которые заслонили морские дали и оказались на первой линии. Гипотетически намывать новые территории можно бесконечно. По некоему проекту, кстати, планируется намыть тысячи гектаров новых земель под застройку. И если «мы рождены, чтоб сказку сделать былью, преодолеть пространство и простор», то никаких гарантий никто никому дать не может. Сегодня живешь на берегу моря, а завтра — возле автомобильной трассы. Пусть она и не лишена урбанистической живописности.

С одной стороны, город не может не меняться, с другой — платить сегодня за одно местоположение и вид из окна, а завтра оказаться в неожиданном окружении и упереться взглядом в стену совсем не хочется. Кстати, и в лесопарковых зонах недавно разрешили капитальное строительство некоторых объектов. На этом фоне выигрышными кажутся настоящие небоскребы с пентхаусами, которых у нас пока нет. Можно себе представить, например, какой захватывающий вид откроется с башни Лахта-центра, которая растет довольно стремительно, преобразая ближний и дальний городской ландшафт.

Хорошо, конечно, иметь еще и «домик в деревне». Домик-дворец или замок с прилегающей инфраструктурой и обширной территорией, чтобы не видеть архитектурных изысков соседей. И такие предложения на рынке дорогого загородного жилья имеются — были бы только желание и средства. Но неизвестно, как оно обернется в будущем. Леса, поля и доли тоже отступают под натиском урбанизации. Одна пожилая дама рассказывала, что когда ее бабушка жила в «модерновом» доме на углу 8-й линии и набережной Смоленки, построенном в начале XX века, окна квартиры выходили на луг с ромашками. Не прошло и двух десятков лет, как это место превратилось в угнетающе-депрессивное. Каким и остается до сих пор, несмотря на активное освоение ближайших территорий.

ВЫМЫВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПРОДОЛЖАЕТ СТАГНИРОВАТЬ. ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ЭТОМ ФОНЕ НАЧАЛ СОКРАЩАТЬСЯ, ОДНАКО ЭТО ПОКА НЕ ОКАЗАЛО ВЛИЯНИЯ НА ЦЕНЫ, ОНИ РОСЛИ В ПРЕДЕЛАХ ИНФЛЯЦИИ.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

По данным Knight Frank St. Petersburg, на загородном рынке Санкт-Петербурга продолжается тенденция сокращения предложения в классах А и В. В классе А объем предложения составил 197 коттеджей — это на 27% меньше, чем в первом полугодии 2016 года. В классе В представлено 498 коттеджей, по сравнению с первым полугодием 2016 года сокращение произошло более существенное — на 43%. Это связано с низкой девелоперской активностью, а также с окончанием продаж в нескольких поселках. При этом в классе А сохраняется дефицит нового предложения, так как с начала года рынок не пополнялся новыми коттеджами, в классе В вышел в продажу только один проект на восемь домовладений — «Golden Park Шувалово». Завершились продажи в проектах Club и «Прибрежный квартал» в классе В и Rovaniemi Club в классе А.

НОВАЯ ТЕНДЕНЦИЯ «Отличительной тенденцией первого полугодия 2017 года является появление проектов с земельными участками без обязательного подряда в престижных локациях, например, в поселках Ленинское или Мистолово. В некоторых из этих проектов застройщики регламентируют строительство домов в проекте путем соблюдения единого архитектурного стиля», — рассказала Екатерина Немченко, директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg.

По ее словам, ограниченное предложение на первичном рынке частично компенсируется вторичным рынком, где предложение продолжает пополняться: за полугодие увеличение составило +2% и насчитывает 345 лотов. Наибольшая динамика отмечается во Всеволожском районе, где по сравнению с итогами 2016 года предложение на вторичном рынке увеличилось на 56%.

«При этом существует большое количество переоцененного предложения. Типичная ситуация: есть покупатель, но продавец не готов снижать цену. Тогда как коттеджи с ликвидными характеристиками, хорошим местоположением и адекватной ценой находят своего покупателя за несколько месяцев», — отмечает госпожа Немченко.

Так, в классе А популярностью у покупателей пользовались домовладения средней площадью 280 кв. м на участках около 17 соток. В классе В основной спрос был сконцентрирован на коттеджах средней площадью 228 кв. м на участках в 13 соток.

Максимальные продажи отмечены во Всеволожском районе: на его долю приходится 46% спроса в классах А и В.

ПРИЕЗЖИЕ ДЕЛАЮТ КАССУ «Особой популярностью пользуются северное направление и его отдельные локация — Мистолово, Медный завод, деревня Энколово



ПОЯВЛЕНИЕ ПРОЕКТОВ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ В ПРЕСТИЖНЫХ ЛОКАЦИЯХ СТАЛО ТРЕНДОМ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ

и другие. Также в первом полугодии 2017 года пользовались спросом отдельные локация Приозерского и Ломоносовского районов: это деревня Светлое, поселок Ропша и деревня Сойкино», — говорит госпожа Немченко.

Средняя стоимость предложения коттеджей в классе А осталась прежней — около 58,7 млн рублей. При этом средняя стоимость сделки уменьшилась на 25% по сравнению с итогами 2016 года и составила 40,5 млн рублей.

По сравнению с концом 2016 года в классе В показатель средней стоимости предложения увеличился на 3% и составил 23,7 млн рублей. Здесь средняя стоимость сделки значительно не изменилась и составила 18,8 млн рублей.

В связи с низким спросом на рынке девелоперы активнее предлагают более гибкие условия оплаты: trade-in, рассрочку платежа, ипотеку и другие индивидуальные финансовые условия. Тренд к снижению активности на загородном рынке, начавшийся в прошлом году, продолжает свое развитие, и летний сезон не изменил общего настроения покупателей.

На сегодняшний день основная доля запросов в компании Knight Frank поступает от приезжих, будущее которых связано с работой в Санкт-Петербурге. «Как правило, они рассматривают квартиру на Крестовском острове и дачу в живописном месте либо небольшую квартиру в центре города и загородный дом для постоянного проживания. Стремясь сохранить привычный стиль жизни в собственном доме, такие покупатели заинтересованы в приобретении загородного объекта, полностью готового к проживанию. Для покупки подобного объекта выделяется бюджет

свыше 100 млн рублей», — рассказала госпожа Немченко.

Мария Парфененко, генеральный директор инвестиционно-управляющей компании STEIT, добавляет: «В элитном сегменте рынка загородной недвижимости наблюдается дефицит нового качественного предложения. Существующие на рынке проекты, выведенные в продажу несколько лет назад, давно известны аудиторией, и лучшее предложение в них уже выбрано».

По оценкам STEIT, сейчас наиболее востребованы проекты для постоянного или преимущественного проживания в традиционных статусных локациях. Прежде всего покупатели заинтересованы в домах площадью около 300 кв. м на участках 20–30 соток в организованных коттеджных поселках с единой архитектурной концепцией. «Также мы видим запрос на возможность индивидуального проектирования — создания уникальных домов, учитывающих при этом общую стилистику поселка», — говорит госпожа Парфененко. Также она рассказала, что летом компания вывела на рынок проект «Репинское» — коттеджный поселок премиум-класса в Курортном районе Петербурга.

РЫНОК ЗАТОВАРЕН Юлия Семакина, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», рассуждая о загородном малоэтажном рынке в более демократичных сегментах, отмечает схожую тенденцию. «В последние несколько лет на загородном рынке наблюдается отрицательная тенденция: год от года уменьшаются объемы продаж, и текущий — не исключение. В первом полугодии продажи



коттеджей по сравнению с тем же периодом 2016 года упали на 40%», — говорит она. Госпожа Семакина подсчитала, что приостановлена реализация более 190 проектов коттеджных поселков. По ее мнению, причин этого негативного тренда несколько: «Во-первых, затоваривание рынка. Во-вторых, падение интереса покупателей, которое обусловлено несоответствием цены и качества. К тому же основной двигатель торговли — ипотека — на загородном рынке развит не на должном уровне, что отсекает большую часть потенциальных потребителей. В первой половине текущего года, впрочем, как и последние три-пять лет, спрос сосредоточен на участках без подряда — 78% сделок по Петербургу и Ленобласти, за ними идут таунхаусы — 17%, а на последнем месте готовые коттеджи — всего 5% сделок. Лидирующую позицию по объему продаж занимает Всеволожский район, на его долю приходится около 50% сделок».

Алексей Коренев, аналитик ГК «Финам», говорит, что самыми дорогими по стоимости участков в Петербурге и пригороде являются Приморский и Курортный районы. Стоимость земельных участков без построек со статусом ИЖС

на конец первого квартала 2017 года в среднем составляла 12–13,2 млн рублей, цена сотки — 640,3–809,9 тыс. рублей. «Стоит отметить высокий спрос на участки во Всеволожском, Выборгском, Гатчинском, Ломоносовском и Приозерском районах. Основной фактор популярности этих мест — непосредственная близость к городу, хорошие экологические показатели (сосновые леса, озера) и, как правило, наличие необходимых коммуникаций (вода, газ, электричество и канализация.). Приозерский район, расположенный чуть дальше, привлекателен тем, что имеет регулярное железнодорожное транспортное сообщение. Самым дешевым предложением по продаже загородной недвижимости в Ленинградской области (без учета удаленных районов) являются участки Волосовского, Волховского, Кингисеппского и Лужского районов. Участок в СНТ здесь в среднем обойдется от 200 до 420 тыс. рублей (16,7–33,4 тыс. рублей за сотку)», — говорит господин Коренев.

«Если оценивать стоимость домов без учета стоимости земли в Ленинградской области и Петербурге, то изменение стоимости домостроений за квартал со-

ставляло 0,5% по Ленинградской области и 11,1% по Петербургу и пригородным районам. На конец марта 2017 года средняя цена предложения домостроений по Ленинградской области (без учета стоимости участка) составила 24,9 тыс. рублей за квадратный метр (в среднем это 2,9 млн рублей за объект), а по районам Петербурга и пригородам — 39,4 тыс. (в среднем 6,5 млн за строение)», — говорит господин Коренев.

Самым дорогим предложением являются дома кирпичной и газобетонной постройки, средняя цена по Петербургу и пригородным районам на конец квартала составила 10,3 млн рублей. В Ленобласти предложение кирпичных и газобетонных домов, за вычетом стоимости участка, в среднем составляет 4 млн рублей, в зависимости от месторасположения, коммуникаций и состояния. «Минимальная цена на рынке загородного строительства на щитовые дома в целом по области и по городским и пригородным районам без учета стоимости земли составила 1 и 1,5 млн рублей соответственно. Средняя стоимость предложения участков ИЖС с домостроениями в конце квартала составила 5,1 млн рублей по Ленинградской области

(из них стоимость участка в отдельности — 2,2 млн, стоимость самой постройки — 2,9 млн) и 13,2 млн рублей по Петербургу и пригородным районам (из них стоимость земли — 6,7 млн, стоимость построенного домовладения — 6,5 млн). Если оценивать загородные дома, расположенные непосредственно в СНТ, то получаем следующие цифры: средняя стоимость предложения домостроений с участками в садоводствах — 3,7 млн рублей по Ленинградской области (из них цена участка — 847 тыс.). По Петербургу и пригородным районам — 8,4 млн рублей (стоимость участка в отдельности — 1,9 млн)», — констатирует господин Коренев. ■

ПРОДАЖИ ПАДАЮТ

В первом полугодии 2017 года было реализовано девять коттеджей класса А и 33 домовладения класса В. По сравнению с первым полугодием 2016 года продажи в классе А уменьшились на 40%, в классе В — на 37%. Уменьшается и площадь покупки — как коттеджей, так и придомовых участков. Это говорит о стремлении покупателей сэкономить, что отражается, в том числе, на уменьшении среднего бюджета покупки.

СМЕНА ПРЕДПОЧТЕНИЙ РЫНОК СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ ПРЕМИУМ-КЛАССА ОСТАЕТСЯ СТАБИЛЬНЫМ, НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ НА РЫНКЕ ПОЯВЛЯЮТСЯ, ХОТЯ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПОСТЕПЕННО СОКРАЩАЕТСЯ. ЭКСПЕРТЫ ОТМЕЧАЮТ, ЧТО ПОКУПАТЕЛЬСКИЕ ПРЕДПОЧТЕНИЯ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ СТАЛИ МЕНЯТЬСЯ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

По итогам первого полугодия, общая площадь представленных в продаже квартир премиального класса в Петербурге составила 149 тыс. кв. м (1,2 тыс. квартир). Основное предложение элитного жилья сконцентрировано на Крестовском и Петровском островах, а также в локации Литейного проспекта.

По данным Knight Frank St. Petersburg, в продажу вышло два новых проекта — Esperclub и «Приоритет» (оба от компании «Еврострой»), общей площадью 10,9 тыс. кв. м. Тем не менее объем предложения на фоне естественного поглощения площадей сократился на 19% по сравнению с первым полугодием 2016 года. В эксплуатацию также ввели два жилых комплекса на 726 квартир. Оба объекта расположены в Петроградском районе. В результате доля готового жилья на элитном рынке составила около 40%.

Екатерина Немченко, директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg, подсчитала, что на первичном рынке элитного жилья было продано 165 квартир и апартаментов, общей площадью 21 тыс. кв. м. «По сравнению с первым полугодием 2016 года динамика показателя объема продаж составила –23%. Несмотря на отрицательную динамику продаж, есть положительные аспекты спроса. Среди них — рост средней стоимости сделки на 11% по сравнению с первым полугодием 2016 года: приобретались просторные квартиры по более высокой стоимости. Также произошел рост средней площади реализованной квартиры до 130,8 кв. м», — говорит госпожа Немченко.

По ее словам, изменились и покупательские предпочтения. Еще в прошлом году покупатели, желающие улучшить свои жилищные условия, уделяли значительное внимание локации нового дома и его инженерному оснащению. «А в 2017 году уже инженерия стала ключевым фактором при выборе комплекса. Наряду с этим большую роль для покупателей стали играть окружающая застройка и социальное окружение, а также качество проекта в целом», — считает эксперт.

Ван Ли, директор департамента по маркетингу и продажам ЗАО «Балтийская жемчужина», согласна с мнением, что потребности покупателей в сегменте элитного жилья постепенно меняются. «Так, если раньше приоритетным было расположение дома в центральной части города, то сейчас на первый план встают такие параметры, как экологическая составляющая локации объекта, его инженерная подготовка, продуманность планировок и прочее», — говорит она.

С ними не согласен управляющий директор группы ЛСР Юрий Ильин: «Запросы клиентов не меняются: покупатели по-прежнему тщательно подходят к выбору квартир и застройщика. Популярны квартиры с видовыми характеристиками, просторными планировками с несколькими санузлами, гостиной не менее 30–45 кв. м и гардеробной от 7 до 9 кв. м». Также, отмечает он, все чаще появляются запросы на возможность внесения дополнительных изменений в проект квартиры на стадии строительства. Важным параметром является и наличие паркинга с возможностью приобретения не менее двух машино-мест.

Господин Ильин отметил, что в основном недвижимость покупается для собственного проживания, но, например, многокомнатные квартиры часто приобретают и для последующей сдачи в долгосрочную аренду.

Сегодня покупатели не торопятся принимать решение: долго, внимательно и досконально изучают рынок, сравнивают, взвешивают, берут длительную паузу. Такому поведению способствует разнообразное предложение в сданных и строящихся объектах и отсутствие заметной динамики в росте цен. «Первые матчи на новом стадионе на Крестовском острове не переломили стереотипное мнение об этой локации как о самой престижной, но все же заставили покупателей задуматься и активнее рассматривать альтернативные варианты», — считает госпожа Немченко.

«Если сравнивать первое полугодие 2017 года с аналогичным периодом прошлого года, то можно сказать, что покупатель стал вести себя спокойнее. Если раньше на решение о покупке квартиры могли повлиять изменения курса валют или же другие экономические факторы, которые провоцировали настоящий ажиотаж и подстегивали спрос на недвижимость, то сейчас рынок вернулся к докризисному периоду. Впрочем, этот сегмент никогда сильно не проседал. Он более устойчив к каким-либо потрясениям, чем масс-маркет», — говорит господин Ильин.

Он добавляет, что найти идеальное место для строительства элитного жилого комплекса всегда было непросто, поэтому ЛСР рассматривает для приоб-

ретения различные участки, в том числе и промышленные зоны, если они соответствуют нужным критериям. «Одной из таких территорий стал Петровский остров, который обладает всеми достоинствами элитной локации: близость к центру города, видовая панорама на парки, воду и историческую часть Петроградского района, транспортная доступность. Только несколько лет назад остров начал активно развиваться и преобразовываться, а в будущем он способен составить конкуренцию уже признанной элитной локации нашего города — Крестовскому острову. На Петровском острове появятся проекты и от ЛСР. В конце января 2017 года компания объявила о покупке земельных участков в этой локации», — отмечает господин Ильин.

По данным Knight Frank St. Petersburg, средняя цена элитной квартиры на первичном рынке составила 370 тыс. рублей за квадратный метр. Динамика цен имела разнонаправленный характер. В тех объектах, где изначально представлены наиболее низкие по классу цены, динамика была положительной в пределах 1–5%, в объектах верхнего ценового диапазона динамика была, наоборот, преимущественно отрицательной. В целом среднее изменение цен по объектам класса А за второй квартал 2017 года составило –0,8%.

«До конца года ожидается старт продаж нового комплекса в активно развивающейся локации Петровского острова, в результате чего предложение может увеличиться примерно на 31 тыс. кв. м», — сообщила госпожа Немченко. ■

УСАДЬБА ПОД СОРТАВАЛОЙ ВОЗРОЖДАЕТСЯ

В ГОСТИНИЧНОМ КОМПЛЕКСЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА «ЛАДОЖСКАЯ УСАДЬБА» ЗАВЕРШИЛСЯ ВТОРОЙ ЭТАП РЕНОВАЦИИ СТАРИННОГО ФИНСКОГО ПОМЕСТЬЯ И ЦЕРКВИ.

АЛЬБИНА САМОЙЛОВА

Усадьба расположена на берегу ладожского залива Низмелянлахти, в 35 километрах от Валаама, среди живописных Ладожских шхер. Теперь, благодаря реставрации, начатой в 2011 году, это еще и своеобразный музей под открытым небом.

История поместья началась в конце XIX века. В 1892 году в поселке Низмелянхови, на вершине холма, появился господский дом, принадлежащий землевладельцу Оскару Ниссену. Кроме главного здания усадьбы в стиле финского национального романтизма (в русской архитектуре этот стиль называется северным модерном), были возведены аккуратные хозяйственные постройки: хлев, каретный сарай, деревянный амбар, жилой дом для работников. Появился и свой собственный пирс, откуда по маршруту Сортавала — Низмелянсалми курсировал пароход, принадлежащий Оскару Ниссену. Усадьба процветала, как и семейный бизнес — компания по производству кирпича. Владельцы усадьбы слыли новаторами в разных сферах ведения хозяйства.

В конце 1930-х годов поместье стало объектом туризма в Финляндии. Во время Великой Отечественной войны эта территория оказалась в зоне военных действий. После войны, в советское время, здесь находилась трудовая колония, а позже — медицинское учреждение.

В 1990 году Сортавале был присвоен статус исторического города России, часть зданий усадьбы Ниссенена была



ТИПИЧНЫЕ ФИНСКИЕ ПОСТРОЙКИ ПОЯВИЛИСЬ НА БЕРЕГУ ЛАДОГИ

признана памятниками истории и культуры, хотя к тому времени поместье находилось в плачевном состоянии и, казалось, доживало свой век. И только в 2011 году за реставрацию старинного финского поместья взялась группа российских бизнесменов. Основная задача архитекторов — вернуть усадьбе первозданный облик. Реставрационные работы продолжаются

и в этом году: проект ведется в соответствии с государственными нормами по восстановлению памятников истории.

Сегодня на территории «Ладожской усадьбы» построены комфортабельные коттеджи в духе северного модерна, работают рестораны русской и карельской кухни. Гостиничный комплекс «Ладожская усадьба» стал победителем международ-

ного конкурса World Luxury Hotel & Spa Awards 2015 в номинации «Лучший семейный отель», в том же году стал лауреатом II Всероссийского фестиваля-конкурса видеопрезентаций «Диво России» в номинации «Объекты оздоровления и отдыха», два года подряд комплекс становился финалистом премии Russian Hospitality Awards. ■

СТРОЙКА В ЗЕЛЕННОЙ ЗОНЕ

НОВЫЙ ПРИКАЗ МИНИСТЕРСТВА ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ И ЭКОЛОГИИ ПОЗВОЛЯЕТ СТРОИТЬ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКИХ ЗЕЛЕННЫХ ПОЯСОВ ШКОЛЫ, ТУРИСТИЧЕСКИЕ И ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ, А ТАКЖЕ ПРОКЛАДЫВАТЬ ДОРОГИ И ЛИНИИ СВЯЗИ.

ПО МАТЕРИАЛАМ REALTY.RBC.RU

Как сообщает «Интерфакс» со ссылкой на приказ Министерства природных ресурсов и экологии, в России легализовали капитальное строительство в зеленых зонах. Речь идет о возведении объектов в так называемых зеленых поясах, окружающих крупные города.

Новый документ вносит исключения в список построек, которые разрешено сооружать в природоохранных зонах мегаполисов. Согласно приказу, теперь здесь можно на законных основаниях прокладывать автомобильные и железные дороги, линии связи, возводить гидротехнические сооружения, а также строить объекты здравоохранения, образования и физкультурно-туристические комплексы. При этом документ запрещает устраивать на землях «зеленого пояса» свалки, строить фермы и склады ядохимикатов и минеральных удобрений, а также добывать полезные ископаемые за исключением лечебных вод и грязей.



ГАРМОНИЯ С ПРИРОДОЙ — ЗАДАЧА ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ

В соответствии с Лесным кодексом России, территории лесопарков относятся к землям лесного фонда, где разрешено возведение строений для технического обслуживания религиозных объектов, портов, линий связи и электропередачи, а также прокладка дорог. Размещение на лесных территориях объектов капитального строительства для иных целей не допускается, сказано в ст. 21 текущей редакции Лесного кодекса. Строения, предназначенные для добычи ископаемых, вод и древесины, должны быть демонтированы сразу после использования, а земли рекультивированы, написано в Лесном кодексе.

В декабре 2016 года Минприроды направляло в правительство проект поправок к Лесному кодексу. Законопроект предлагал разрешить возведение в лесах и лесопарках объектов капитального строительства, однако не более чем на 3% площади рекреационной зоны. ■

ДОКУМЕНТ



КЛУБНЫЕ РЕЗИДЕНЦИИ
КРЕСТОВСКИЙ
DE LUXE



ОТРАЖАЯ МЕЧТЫ
О КРАСОТЕ

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



**ГАЗПРОМБАНК
ИНВЕСТ**

Реклама

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



www.krestovskiy.spb.ru



606-00-00

ИНВЕСТИЦИИ В КУЛЬТУРНУЮ СРЕДУ

МОГУТ ЛИ НЕГОСУДАРСТВЕННЫЕ ТЕАТРЫ, МУЗЕИ И ДРУГИЕ ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРЫ БЫТЬ ИНТЕРЕСНЫ ЧАСТНОМУ БИЗНЕСУ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ? В ЭТОМ РАЗБИРАЛИСЬ КОРРЕСПОНДЕНТЫ GUIDE ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ И ЮЛИЯ ЧИНДЯСКИНА.

В последние годы в городе появляется все больше частных музеев и театров, хотя эта тенденция наиболее заметна пока только в двух столицах. Если в первое время частные музеи открывали коллекционеры, выставляя свои коллекции, то сегодня в разных зданиях и на разных площадках Петербурга запускается все больше развлекательных музеев с лекциями и различными дегустациями (если это музей продуктов или напитков). Если говорить о последних, то чаще всего такие музеи становятся логичным этапом развития какого-то бизнеса.

Первый заместитель председателя комитета по культуре Санкт-Петербурга Александр Воронко рассказал, что только за первое полугодие 2017 года музеи, подведомственные комитету, посетило более четырех миллионов человек. По его словам, необходимо отметить, что открытие новых музейных площадок регламентируется Федеральным законом от 26.05.1996 № 54-ФЗ «О музейном фонде Российской Федерации и музеях в Российской Федерации», согласно которому основой для создания любого музея, независимо от организационно-правовой формы, является наличие музейных предметов, качество которых либо особые признаки делают необходимым для общества их сохранение, изучение и публичное представление.

МАЛОЙ ПЛОЩАДЬЮ Иван Починщиков, управляющий партнер компании IPG.Estate, говорит, что частные музеи и театры запрашивают площади до 2 тыс. кв. м, в основном в центральной части города. «Такие арендаторы рассматривают, как правило, помещения недорогого формата и без отделки. Площади переформируются в некое арт-пространство, направленное на молодежь, которую привлекают нестандартные вещи. В прошлом году наши специалисты готовили концепцию для комплекса зданий на Гражданской улице. Сегодня «Бертгольд Центр» успешно функционирует как арт-пространство, где есть и музей, и театр. Это место притяжения молодежи», — рассказал господин Починщиков.

По его словам, объем инвестиций в такие объекты минимален — около 10 тыс. рублей за квадратный метр. При небольших затратах на отделку, невысокой арендной плате, успешности проекта окупаемость проектов может составлять пять лет, отмечает господин Починщиков.

Михаил Турецкий, генеральный директор компании ProExpert, подтверждает, что, как правило, частные музеи и театры в России открываются в творческих пространствах, лофт-проектах, бывших зданиях завода. «С одной стороны, этот тренд вызван особым колоритом таких пространств, с другой — низкой стоимостью аренды и минимальными затратами на отделку», — говорит он. К успешным частным проектам в Петербурге он относит музей «Эрарта» — один из крупных негосударственных музеев России.



СТРОИТЕЛЬСТВО НОВОЙ СЦЕНЫ МАЛОГО ДРАМАТИЧЕСКОГО ТЕАТРА — ТЕАТРА ЕВРОПЫ НА ЗВЕНИГОРОДСКОЙ УЛИЦЕ ИДЕТ НЕПРОСТО

«Один из недавних проектов в Москве — Музей русского импрессионизма, который запустили на бывшей фабрике „Большевик“. Еще один известный московский проект — „Гараж“. Это музей современного искусства», — привел примеры господин Починщиков.

Бум открытия частных музеев наблюдается не только в России, но и во всем мире. Негласными лидерами запуска таких проектов можно назвать США и Германию, где коллекционеры стремятся открыть миру свои коллекции и начать на этом зарабатывать.

Господин Воронко указывает на то, что по закону музеи являются некоммерческими учреждениями, а извлечение прибыли не может быть основной целью их деятельности. «Поэтому при появлении новых музеев (как государственных, так и частных) речь идет не об усилении рыночной конкуренции, а об увеличении разнообразия культурной среды города», — полагает господин Воронко.

Он отмечает, что использование в названии организации слова «музей» не является достаточным основанием для отнесения такой организации к музеям в соответствии с законом. «К сожалению, есть примеры, когда музеями называют магазины или другие коммерческие организации», — сокрушается чиновник. Он указывает на то, что на конкурсной основе осуществляется предоставление негосударственным учреждениям субсидий для реализации выставочных и просвети-

тельских проектов. Так, поддержку получили, к примеру, музей уличного искусства «Стритарт музей Санкт-Петербург», арт-центр «Пушкинская-10», творческий центр «Борей Арт».

В ОДНОМ МЕСТЕ Профессор Александр Цыганов, руководитель департамента страхования и экономики социальной сферы Финансового университета при правительстве РФ, говорит: «Как пример успешных в коммерческом плане частных музеев можно привести небольшие частные музеи и экспозиции в районе Углича, Мышкина, Мартыново. Относительно небольшие расстояния позволили развить туристический кластер, ориентированный преимущественно на автотуристов из Москвы и Петербурга, интересующихся отечественной историей и фольклором. «Залогом успеха в данном случае являются следующие факторы: небольшой размер, что означает невысокие инвестиции; участие хозяев в управлении бизнесом, а также их неподдельный интерес к собранным артефактам и историям об их правильном использовании; реальность посещения туристом нескольких объектов за один день — это диктует необходимость близкого размещения (ради одного небольшого музея поездка планироваться не будет); наличие известного места притяжения туристов. В рассматриваемом примере это Углич и царевич Дмитрий, а в последнее время — мышиные истории в Мышкине и история этноса кацкарей в Мартыно-

во», — говорит господин Цыганов. По его мнению, для окупаемости такого проекта важно, чтобы была возможность создать и реализовать уникальные сувениры, товары или продукты, а также предложить туристам интересную кухню, желательно тоже с историей.

В пресс-центре правительства Ленинградской области заявили, что не ведут учета негосударственных музеев, выставочных залов, театров на территории Ленинградской области. «Социально ориентированные некоммерческие организации, в том числе негосударственные музеи и театры, на конкурсной основе могут претендовать на финансовую поддержку от комитета в виде субсидий. Конкурсный отбор проводится комитетом ежегодно», — сообщили в пресс-центре. В 2017 году размер конкурсного фонда составляет 2 млн рублей. Однако в пресс-центре отметили, что негосударственных культурных учреждений в числе грантополучателей за последние несколько лет не было. В правительстве Ленобласти эту тенденцию связывают с небольшими суммами государственной поддержки. «Рациональнее обращаться за спонсорской помощью», — полагают в пресс-службе.

Чаще всего многие музеи существуют в качестве PR-поддержки того или иного бизнеса. Генеральный директор Музея русского сериала Олег Беленов (киностудия ОРК) рассказал: «Спонсорской поддержки у музея нет, в программе господдержки музеев проект не участву-

ет. Говорить об экономике такого проекта как отдельно существующего в отрыве от киностудии сложно».

Он считает, что без господдержки превратить это в доходный бизнес крайне трудно. «Помимо затрат на экспозицию, антураж, есть постоянные затраты — аренда, коммунальные услуги, зарплаты сотрудников. Поскольку частные музеи имеют в основном нишевую тематику, направленную на определенную целевую аудиторию, то расходы на продвижение в данном случае имеют весомую долю в структуре затрат. Второй фактор — необходимость постоянно обновлять экспозицию, чтобы у той самой целевой аудитории возник повод для очередного посещения. Это тоже затраты», — сокрушается менеджер. По его мнению, отличным подспорьем для частных музеев было бы создание городского каталога и включение самых интересных музеев в программы для выездного туризма. «Так, в некоторые месяцы доля посетителей музея из других городов доходит до 30%. Однако это капля среди общего числа посещающих Санкт-Петербург. В данной работе необходимы воля, поддержка и совместная работа комитета по туризму, комитета по культуре, владельцев частных музеев и туристических компаний по выездному туризму», — уверен господин Беленов.

По его словам, с наполнением музея экспонатами помогают коллеги-кинематографисты и энтузиасты, которые на постоянной или временной основе предоставляют декорации и костюмы. «Для нашего музея является преимуществом тот факт, что он находится на действующей киностудии», — говорит он.

Господин Беленов рассказал, что в ближайших планах — расширение музея. Будет построена действующая студия постпродакшн, где посетители смогут увидеть тонкости создания кино и попробовать себя в роли специалиста по компьютерной графике, шумовым спецэффектам, звукозаписи и монтажу.

БЕЗ РЕЦЕПТА Среди частных музеев единого рецепта выживания нет. Одни приносят прибыль, другие — убыточны. Директор Музея уличного искусства Андрей Зайцев сообщил, что музей существует на частные инвестиции и спонсорские деньги, доля частных инвестиций меняется спонсорами при общей динамике роста инвестиций. «Выставка этого года стала первой, где сработала эта схема, а доход превысил инвестиции. В 2016 году музей получил от комитета по культуре Санкт-Петербурга 500 тыс. рублей на выставку „Через границы/Сквозь ограничения“», — рассказал он.

Безусловным флагманом частных музеев города является «Эрарта». Как сообщили в музее, за два последних года со 182 тыс. посетителей проходимость выросла до 240 тыс. человек в год. «Данных за 2017 год пока, конечно, нет, но по месяцам уже можно зафиксировать рост посещаемости. При текущей тенденции мы прогнозируем до 310 тыс. посетителей», — радуются в музее. Возможно, цифра будет еще больше: в сентябре 2017 года в музее открывается еще одно выставочное пространство специально для экспонирования крупных объектов. «Премьерой нового зала будет выставка истории дизайна Lamborghini с раритетными суперкарами за миллионы евро, вокруг которой очень много ажиотажа», — рассказали в музее.



Каждый год в «Эрарте» проходит приблизительно 50 временных выставок

Первый заместитель директора Музея Фаберже, директор филиала в Санкт-Петербурге культурно-исторического фонда «Связь времен» Михаил Овчинников рассказал: «Музей Фаберже, являясь негосударственным музеем, осуществляет свою деятельность исключительно за счет частных пожертвований. Государственного финансирования музеев не получает. Если говорить об эффективности деятельности музея, то она высокая — за три года существования Музей Фаберже превратился в один из самых популярных туристических объектов Санкт-Петербурга, о чем свидетельствует динамично растущие из года в год показатели посещаемости и независимые рейтинги (на таких ресурсах, как TripAdvisor, «Яндекс»), формируемые на основе изучения общественного мнения». Например, по его словам, в настоящее время в TripAdvisor музей занимает пятое место в рейтинге музеев Санкт-Петербурга, а по официальным данным мониторинга всемирной прессы за 2016 год, осуществленного по заказу правительства Петербурга, Музей Фаберже вошел в топ-20 наиболее часто упоминаемых в связи с Петербургом организаций (не только российских и не только связанных с культурой и искусством).

«Количественный и качественный рост аудитории Музея Фаберже в 2016–2017 годах происходил также во многом за счет проведения временных выставок произведений ведущих художников XX века. Выставки Фриды Кало и Сальвадора Дали посетили сотни тысяч петербуржцев, москвичей, российских и зарубежных граждан. Более 50% посетителей этих выставок были моложе 35 лет. В настоящее время музей ежегодно посещает около 500 тыс. посетителей», — радуется господин Овчинников.

В Новом музее говорят, что их заведение всегда было убыточным, несмотря на то, что помещение находится в собственности, а в штате работает всего семь человек. Причину сотрудники видят в специфике музея, поэтому разговора о сворачивании проекта нет. «Повышение цен на билеты не покрывает расходы,

которые несет единственный владелец (жена коллекционера и основателя Аслана Чехоева, умер год назад. — **Г**). Комитет по культуре Петербурга за семилетнюю историю дважды оказывал материальную поддержку музею. В первом случае это была выставка Виталия Пущницкого, во втором — Владислава Мамышева-Монро. Гранты покрыли не более 25% расходов», — говорят в Новом музее.

Как рассказали в Музее эмоций, объемом инвестиций, вложенных в 2016 году в его открытие, составил около 10 млн рублей. На ежемесячное содержание музея тратится в среднем 1,2 млн рублей. «Как таковых выставок у музея нет, существует постоянная экспозиция. Средняя проходимость зависит от сезона. В феврале, например, минимальный объем трафика посетителей — 50–70 человек в день. Летом посетителей куда больше, в зависимости от дня недели их количество варьируется от 200 до 400 человек в день. Стоимость самого дорогого билета составляет 600 рублей», — говорят сотрудники музея. Таким образом, даже в самый удачный день музей вряд ли способен заработать более 240 тыс. рублей.

НА ТЕАТРАЛЬНЫХ ПОДМОСТКАХ С театрами ситуация еще более сложная — окупить их на одних только постановках практически невозможно.

Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», при этом полагает, что частному театру вряд ли под силу долго существовать в режиме самоокупаемости даже в таком культурном городе, как Санкт-Петербург. «Но, к счастью, всегда есть место для безумства молодых энтузиастов, которые делают такие проекты. Я знаю, например, проект Городского театра, который существует уже второй год полностью на энтузиазме молодой административной группы и труппы из выпускников 2016-го года курса Черкасского. Конечно, им удалось получить минимальные гранты, а все остальное — это средства от продажи билетов. Не знаю, хватит ли у ребят сил и энергии, чтобы продлить такой проект. Ясно, что по определению их не может быть много. Зачастую они существуют на спонсорскую помощь, есть группа поклонников театрального коллектива

МУЗЕЙ ФАБЕРЖЕ ИЗВЕСТЕН ЕЩЕ И ПОТОМУ, ЧТО РАСПОЛОЖЕН В ИСТОРИЧЕСКОМ ЗДАНИИ

или художников (если говорить о галереях), которые по-настоящему поддерживают это заведение, вкладывают в него, пока у них есть такая возможность», — говорит госпожа Денисова.

Директор театра «Особняк» Ольга Гусева подтверждает слова госпожи Денисовой: «Пока театр убыточен, траты на содержание помещения, хозяйственные и коммунальные услуги съедают все и даже больше. За сезон на рекламу и полиграфию, зарплаты штатных сотрудников, налоги ушло более миллиона рублей. Помимо этого, мы участвуем в конкурсах на получение грантов от комитета по культуре. В среднем в последние годы нам выпадают гранты по 400–500 тыс. рублей. Спектакли „Машина едет к морю“ и „Чайка над Вишневым садом“, номинированные на театральную премию „Золотой софит“, были поддержаны комитетом. Спектакли сторонних коллективов, идущие на нашей сцене, имеют нестабильный успех у зрителя, а вот посещаемость наших спектаклей выросла почти вдвое, наполняемость зала составляет 80–100%».

Впрочем, некоторые театральные проекты способны приносить и прибыль. В театральной гостининой Vinci отмечают рентабельность своего проекта. «Посещаемость гостининой за год выросла вдвое, с 750 до 1560 человек в месяц. Причины в репертуаре, который поднимает актуальные темы, в наличии развитой системы дополнительных продаж (курсы, мастер-классы, лекции, кафе и собственное издание), а также в относительно низкой стоимости билетов — средняя цена 420 рублей. Кроме того, отмечают, что у них выгодные условия аренды, а в программах господдержки не участвуют», — говорят в Vinci.

Как рассказал Александр Воронко, оказание финансовой поддержки негосударственным театрам из бюджета Санкт-Петербурга возможно в форме предоставления на конкурсной основе субсидий социально ориентированным некоммерческим организациям на проведение мероприятий в области культуры и искусства. В 2017 году финансовую поддержку получили 36 негосударственных театров на сумму 59,25 млн рублей, сообщил господин Воронко. ■

ДОМ ПОД ФЛАГОМ ТАМОЖНИ

ЭТОТ ИЗЯЩНЫЙ ОСОБНЯК С БАШНЕЙ — ДОМ 10 ПО 9-Й ЛИНИИ ВАСИЛЬЕВСКОГО ОСТРОВА — СОХРАНИЛСЯ В НЕИЗМЕННОМ ВИДЕ С КОНЦА XIX ВЕКА. ФАСАД С РОМАНТИЧНЫМ ДЕКОРОМ — В МАНЕРЕ АРХИТЕКТОРА ПЕРИОДА ЭКЛЕКТИКИ АЛЕКСАНДРА ИВАНОВИЧА ФОН ГОГЕНА, МНОГО СТРОИВШЕГО В ПЕТЕРБУРГЕ. ОН ЗАСТРЕЛИЛСЯ В СВОЕЙ КВАРТИРЕ НА НЕВСКОМ В ВОЗРАСТЕ 58 ЛЕТ. АЛЬБИНА САМОЙЛОВА



ВЕНЗЕЛЬ ХОЗЯЙКИ ДОМА В ИЗЯЩНОМ ОБРАМЛЕНИИ

В источниках по краеведению этот дом называется особняком Н. К. Вадбольской. Нигде, правда, не сказано, кем была эта загадочная Н. К. Скорее всего, она из старинного русского княжеского рода Вадбольских, ветви рода Рюриковичей. Вадбольские имеют необыкновенно богатую родословную, считается, что представители этого рода живут и в XXI веке.

Исторические справки утверждают, что на этом участке в конце XVIII века стоял каменный одноэтажный дом. В 1886–1888 годах по проекту архитектора А. И. фон Гогена особняк надстраивают вторым этажом — и фасад полностью меняется. Надо сказать, что тогда еще 30-летний архитектор, только в 1883 году окончивший Академию художеств, стал знаменитым позднее. С 1890 года он уже преподает в училище барона Штиглица, Инженерной академии и Институте гражданских инженеров.



ЖЕНСКИЕ ГОЛОВКИ И ГИРЛЯНДЫ — МОДНЫЙ ДЕКОР В ПЕТЕРБУРГСКОЙ АРХИТЕКТУРЕ КОНЦА ПОЗАПРОШЛОГО СТОЛЕТИЯ





ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

КОВАНАЯ
РЕШЕТКА
У КРОШЕЧНОГО
ПАЛИСАД-
НИКА И НИЗ
КРУГЛОГО
ЗРКЕРА-БАШНИ
ВЫГЛЯДЯТ
ФАНТАСТИЧЕ-
СКИ

В 1895 становится академиком архитектуры и довольно быстро делает карьеру: с 1893 по 1906 год работает в должности архитектора двора великого князя Владимира, с 1903 года — также и архитектором императорского двора. По проектам фон Гогена строятся особняки, доходные дома, различные учреждения. Его назначают осуществлять общий надзор за строительством петербургской соборной мечети, он занимается архитектурной частью памятника в честь подвига экипажа миноносца «Стерегущий» в Александровском парке, по его инициативе создается Общество архитекторов-художников, среди его осуществленных работ — проект здания музея Суворова, знаменитый особняк балерины Кшесинской. В последние годы жизни архитектор тяжело болел. А. И. фон Гоген застрелился в своей квартире на Невском проспекте 7 марта 1914 года. Его надгробие на Смоленском кладбище в числе других уничтожено во время сталинских репрессий.

Возвращаясь к судьбе дома: в 1888 году по проекту архитектора Александра Павловича Максимова был пристроен флигель с зимним садом на втором этаже, примыкающий к дому № 8 (www.citywalls.ru). Чуть позже А. П. Максимов принимал участие в реконструкции зданий в Петербурге, а в 1900-е годы — в строительстве больниц и жилых домов. В 1895 году по проекту Н. А. Архангельского до границы с домом 12 была пристроена двухэтажная дворницкая с аркой между ней и главным корпусом.

В 1920-е годы в особняке находилось потребительское общество «Василеостровец». В 1936 году в особняк переехал Василеостровский райком ВКП(б). С 1960-х по 1980-е годы в здании работало 4-е медицинское училище. Выборочный капитальный ремонт особняка проводили в 1956-м и в 1990-е годы. В 2001 году дом включен КГИОП в «Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность». Сегодня в особняке работает Санкт-Петербургская таможня, а на флагштоке башни, венчающей эркер, развевается зеленый флаг с Андреевским крестом. ■

ЭТОМУ ЗДАНИЮ ПОВЕЗЛО: ОНО СОХРАНИЛО
СВОЙ ИСТОРИЧЕСКИЙ ОБЛИК



ТАКОЙ ВИД СТОИТ МИЛЛИОНЫ ДОЛЛАРОВ

С ВИДОМ НА ОКЕАН

В КОНЦЕ 2017 ГОДА НАЧНЕТСЯ СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА КЛАССА СУПЕР-ЛЮКС THE ESTATES AT ACQUALINA НА ТЕРРИТОРИИ ПЯТИЗВЕЗДОЧНОГО КУРОРТНОГО ОТЕЛЯ ACQUALINA RESORT & SPA В РАЙОНЕ САННИ-АЙЛС-БИЧ В МАЙАМИ. КОМПЛЕКС ПОЗИЦИОНИРУЕТСЯ КАК САМЫЕ РОСКОШНЫЕ РЕЗИДЕНЦИИ МИРА (WORLD'S FINEST RESIDENCES). АЛБИНА САМОЙЛОВА

В комплекс войдет два 50-этажных здания с 265 резиденциями и развлекательно-рекреационный комплекс Villa Acqualina. Завершение и сдача первой очереди проекта — южной башни (154 резиденции) и всей внутренней и внешней инфраструктуры намечены на 2020 год. Застройщиком и владельцем The Estates at Acqualina является компания GSF Acquisition, собственники компании по фамилии Трамп, как заявляется, не состоят в родственных отношениях с президентом США Дональдом Трампом. Компания начала свою деятельность в 1985 году со строительства островного жилого комплекса Williams Island в Авентуре, районе Майами, а затем построила несколько элитных объектов недвижимости в Нью-Йорке, Чикаго и других городах США.

Над интерьером холлов The Estates at Acqualina работал Карл Лагерфельд. Как убежден один из владельцев компании-застройщика, «холлы зададут атмосферу наиболее престижного и модного жилья в Америке».

Владельцам квартир будет предоставлены услуги известной компании по дизайну интерьеров, которая поможет выбрать сочетание отделочных материалов и цветовую гамму мрамора, оникса, дерева, замши, крокодиловой кожи. Отделка апартаментов включает установку освещения, звуковой системы, кухонных островов и мраморных столешниц, винных холодиль-

ников и бытовой техники. Резиденции оснастят системой «умный дом». Обширные террасы с видами на океан будут вмещать летнюю кухню, сауну и джакузи, а на террасах пентхаусов и семейных «коттеджей» расположатся private бассейны. Площадь резиденций в The Estates at Acqualina варьируются от 270 до 925 кв. м, они оцениваются в \$3,8–9 млн; семейные «коттеджи» и пентхаусы — в диапазоне \$12–36 млн.

Рекреационно-развлекательный комплекс Villa Acqualina, площадью 5 тыс. кв. м, предусматривает обширную инфраструктуру. Здесь планируется построить ледовый каток, боулинг, спа, фитнес-центр, ночной клуб, кинотеатр, клуб для биржевых брокеров с показателями биржевого рынка в живом времени, развлекательные площадки для детей, гольф-симулятор, гоночный симулятор «Формулы 1», а также ресторан с видом на Атлантический океан под руководством шеф-повара мирового уровня, имя которого пока не называется. Все зоны отдыха и развлечения будут выполнены в оригинальном дизайне, например, каток будет построен в виде ледовой пещеры или айсберга. Также на прилегающей территории разобьют парк с беседками, фонтанам и скульптурами, построят несколько бассейнов, симулятор волны для серфингистов, футбольное поле, баскетбольную площадку и прочие сооружения. ■

ТАК БУДЕТ
ВЫГЛЯДЕТЬ НОВЫЙ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
В МАЙАМИ

ПРОЕКТ



КОРОЛЕВСКИЙ «САВОЙ» КАК СИМВОЛ ЛОЗАННЫ

ROYAL SAVOY HOTEL & SPA LAUSANNE — НЕ ТОЛЬКО ФЕШЕНЕБЕЛЬНЫЙ ОТЕЛЬ В СТОЛИЦЕ ФРАНКОЯЗЫЧНОГО КАНТОНА ВО В ШВЕЙЦАРИИ. ЭТО И ДОСТОПРИМЕЧАТЕЛЬНОСТЬ ЛОЗАННЫ, И ВОПЛОЩЕНИЕ ШВЕЙЦАРСКОЙ ИНДУСТРИИ РЕСПЕКТАБЕЛЬНОГО ОТДЫХА, КОТОРАЯ ПРОСЛАВИЛА ЭТУ СТРАНУ ЕЩЕ В НАЧАЛЕ ПРОШЛОГО ВЕКА.

ЕЛЕНА ФЕДОТОВА



SKY LOUNGE НА СЕДЬМОМ ЭТАЖЕ — ЕДИНСТВЕННОЕ МЕСТО В ЛОЗАННЕ НЕ ТОЛЬКО С ВИДОМ НА ЖЕНЕВСКОЕ ОЗЕРО, НО И НА ВСЕ ЧЕТЫРЕ СТОРОНЫ СВЕТА

К внушительному зданию, похожему на замок, примыкает японский сад с открытой террасой и прозрачным переходом в новое крыло Garden Wing со спа-центром и впечатляющим The Katara Suite с собственным тренажерным залом и террасой в 370 кв. м. В прошлом году отель открылся после масштабной реновации, длившейся пять лет. А нынешним летом на крыше исторического здания заработало пространство Sky Lounge — единственное место в Лозанне с обзором на все четыре стороны света.

История отеля началась в 1906 году с создания компании The Hotel Royal Limited Company. Это было начало расцвета индустрии отдыха и туризма в здешних

местах, во многом благодаря развитию швейцарских железных дорог и строительству Симплонского тоннеля в Альпах, связавшего Швейцарию с Италией. Трем архитекторам — Чарльзу Моерхоферу, Адриану Ван Дорссеру и Шарлю-Франсуа Бонжур (Charles Mauerhofer, Adrian van Dorsser, Charles-Francois Bonjour) — было поручено строительство нового монументального отеля. И в 1909 году долгожданный Hotel Royal принял первых гостей; он расположился недалеко от главного променада — набережной Уши вдоль Женевского озера. Замок в стиле ар-нуво с элементами необарокко, с внушительным фасадом, отделанным серым камнем и увенчанным башней, от-



ЗДАНИЕ В СТИЛЕ АР-ДЕКО НАПОМИНАЕТ ЗАМОК



В ЛОББИ С ВОСЬМИМЕТРОВЫМИ ПОТОЛКАМИ — ЦЕЛАЯ КОЛЛЕКЦИЯ ЖИВОПИСИ



В ЛОББИ ВСЕГДА СТОЯТ ВАЗЫ СО СВЕЖИМИ БУКЕТАМИ ЖИВЫХ ЦВЕТОВ

личался роскошной обстановкой: лобби с восьмиметровыми потолками, лестница в окружении громадных зеркал, необычные витражи геометрического рисунка, сделанные местным стеклодувом, дорогая мебель, отделка из благородных материалов... Были и скрытые от глаз новшества — например, особой конструкции железобетонные перекрытия, которые использовались при строительстве здания. ОТЕЛЬ сразу заинтересовал состоятельную публику, аристократов и известных людей, полюбили его и пассажиры знаменитого поезда Orient Express. Здесь во время изгнания жила испанская королевская семья, в разные периоды останавливались королева Бельгии и король Таиланда, князь Виктор Эммануил Савойский, олимпийский чемпион по прыжкам в длину Карл Льюис, бразильский футболист Пеле.

В 2009 году отель стал собственностью Katara Hospitality Group, расположенной в Дохе (Катар) и на сегодняшний день владеющей и управляющей 42 отелями по всему миру. Компания уже больше 40 лет приобретает и модернизирует легендарные отели, она инвестировала в реконструкцию Royal Savoy Hotel & Spa Lausanne 100 млн швейцарских франков.

Сегодня в отеле 196 номеров и сьютов, 101 из которых находится в историческом здании, 95 — в новом крыле со стороны сада. С особым размахом сделан The Katara Suite в «садовом» крыле — это действительно отдельный мир. Здесь три спальни (площадь главной 55 кв. м), просторная гостиная, кухня, тренажерный зал, велнес-центр, терраса с джакузи и великолепный вид на Женевское озеро и Альпы.

А вот кухня отельного ресторана La Brasserie du Royal известна и за пределами Лозанны — здесь создает свои изыски шеф-повар Марк Хеберлин (Marc Haeblerlin), обладатель трех звезд Мишлена, владелец Auberge d'Ill и Brasserie des Haras в Страсбурге. Пространство ресторана поделено на четыре отделенных зала и имеет выход на террасу.

После реновации появилось несколько залов для бизнес-мероприятий и переговоров общей площадью 1,2 тыс. кв. м, а также самый большой в Лозанне банкетный зал площадью 574 кв. м, который трансформируется в три отдельных помещения.

Спа-комплекс расположен в новом крыле отеля на площади более чем 1,5 тыс. кв. м. Особенностью Le Spa du Royal является водная зона, включающая целую систему бассейнов, несколько хамамов, саун и парилок. Есть здесь и частный Spa Suite и, конечно, фитнес-центр. ■



БАР В ЛОББИ ОТЕЛЯ



НОВОЕ КРЫЛО GARDEN WING, ГДЕ РАСПОЛОЖЕНЫ ЧАСТЬ НОМЕРОВ И СПА-ЦЕНТР



В ОСНОВЕ КУХНИ РЕСТОРАНА LA BRASSERIE DU ROYAL — ЛОКАЛЬНЫЕ ПРОДУКТЫ

ОДИН ИЗ ЗАЛОВ РЕСТОРАНА LA BRASSERIE DU ROYAL С ВИДОМ НА ТЕРРАСУ



ПРИВАТНАЯ ТЕРРАСА В САМЫХ БОЛЬШИХ АПАРТАМЕНТАХ THE KATARA SUITE



ВЕСТИБЮЛЬ СО СТОЙКОЙ ПОРТЬЕ ОФОРМЛЕН МАТЕРИАЛАМИ С РАЗНЫМИ ФАКТУРАМИ



В ДИЗАЙНЕ ИНТЕРЬЕРОВ НОМЕРОВ — СДЕРЖАННАЯ ЦВЕТОВАЯ ГАММА



ЭТОТ ЗАЛ РЕСТОРАНА С БАРЕЛЬЕФОМ НА АНТИЧНЫЕ ТЕМЫ ОТВЕДЕН ДЛЯ ЗАВТРАКОВ ГОСТЕЙ ОТЕЛЯ

ЦВЕТЕТ И ПАХНЕТ

ДЕРЕВНЯ ИВУАР, ЧТО НА ФРАНЦУЗСКОЙ СТОРОНЕ ЖЕНЕВСКОГО ОЗЕРА, ОСОБЕННАЯ. МАЛО ТОГО, ЧТО ЕЙ ПОШЕЛ 712-Й ГОД, ОНА ДВАДЦАТЬ ЛЕТ СОСТОИТ В АССОЦИИ САМЫХ КРАСИВЫХ ДЕРЕВЕНЬ ФРАНЦИИ И НЕ ОДИН ГОД ПОБЕЖДАЕТ В НАЦИОНАЛЬНЫХ КОНКУРСАХ ФЛОРИСТИКИ ЗА ЦВЕТОЧНОЕ ОФОРМЛЕНИЕ УЛИЦ, ДОМОВ, МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗДАНИЙ И ВСЕГО, ЧТО ЗДЕСЬ ЕСТЬ. ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

Ивуар находится в департаменте Верхняя Савойя в регионе Рона-Алпы, и сюда можно приплыть на одном из корабликов, курсирующих по Женевскому озеру, из швейцарского Ньона. Это самый короткий путь по воде: всего двадцать минут — и ты оказываешься в настоящем средневековье, где на фоне древних стен сплетаются гирлянды вьющихся роз, пламенеют развесистые герани, нежно цветут бегонии, благоухают облака гортензий... Множество цветущих растений покрывает фасады каменных домов, украшает балконы, террасы и улицы, растет в вазонах, горшках и на клумбах. Живые здесь не только цветы, но и древние дома — никакой бутафории. В зданиях, построенных в XIV–XVI веках, живут люди, работают магазины, лавочки и ресторанчики. Цены здесь, кстати, «туристические». Ивуар зарабатывает на туристах целенаправленно: ассоциация самых красивых деревень и была создана в 1982 году для того, чтобы привлечь путешественников в маленькие французские коммуны, где сохранились аутентичность и неподдельная старина. Сегодня знаком «Самая красивая деревня Франции» отмечено более 150 местечек. Для того чтобы попасть в это почетное сообщество, деревне нужно отвечать некоторым критериям: например, количество жителей должно быть не больше двух тысяч человек, новые постройки практически исключены, необходимо сохранять ландшафт и еще иметь как минимум два объекта, представляющих историческую или художественную ценность. Практика показывает, что такая политика гарантирует постоянный туристический поток.

Ивуар имеет длинную историю. В начале XIV века полуостров на Женевском озере приглянулся графу Савойскому Амадею V



— Савойская династия владела обширными землями в Италии, Франции и Швейцарии. Граф построил здесь замок, укрепления и городские стены. В XVI веке в этих местах шли постоянные войны герцогов за родовые владения — замок горел, городские стены были разрушены. Ивуар так и не удалось восстановить в статусе города, он превратился в рыбацкую деревушку, где время остановилось. А замок, пусть и малая его часть, остался на века — и сегодня его романтическая громада возвышается над самым озером. На месте замкового парка в 1988 году разбит живописный «Сад пяти чувств» с лабиринтом. Каждая из его частей «играет» на человеческих чувствах: осязании, обонянии, слухе и зрении, поэтому здесь можно трогать, слушать и вдыхать. Кстати, растения в Ивуаре цветут весь год: каждое в свой сезон. ■

НЕЗАТЕЙЛИВАЯ ОБСТАНОВКА УЛИЧНОГО ДЕРЕВЕНСКОГО КАФЕ ВОСПОЛНЯЕТСЯ ЦВЕТОЧНЫМ ДИЗАЙНОМ ОКРУЖАЮЩИХ ДОМОВ



САМЫЙ БОЛЬШОЙ ДЕРЕВЕНСКИЙ ОТЕЛЬ УТОПАЕТ В ГЕРАНИ И ЗЕЛЕНИ



СОХРАНИВШАЯСЯ ЧАСТЬ ИВУАРСКОГО ЗАМКА ДО СИХ ПОР ВЫГЛЯДИТ ВНУШИТЕЛЬНО



ДЛЯ ВЬЮЩИХСЯ РОЗ — СПЕЦИАЛЬНЫЕ АРКИ



ЦВЕТУЩИЕ ГОРТЕНЗИИ В ЭТИХ МЕСТАХ ПОХОЖИ НА ОБЛАКА



ХОЗЯЕВА ДОМОВ ПРЕДПОЧИТАЮТ ИЗБЫТОЧНЫЙ ФЛОРИСТИЧЕСКИЙ ДЕКОР

ЛУЧШАЯ АРХИТЕКТУРНАЯ КОНЦЕПЦИЯ URBAN AWARDS 2017

Басков переулок

РУССКИЙ ДОМ

КВАРТИРА РЯДОМ С НЕВСКИМ

от **180 000**
руб./м²



LSR.RU



688-88-88

Санкт-Петербург, Басков пер., участок 5. Застройщик ООО "ЛСР.Недвижимость - СЗ" Свидетельство № С-003-78-0109-78-260117 от 26.01.2017 выдано СРО А "Объединение строителей Санкт-Петербурга" Проектная декларация на сайте ООО "ЛСР.Недвижимость - СЗ": www.lsr.ru Вся размещенная информация носит исключительно ознакомительный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, определяемой положениями ГК РФ, не содержит точного и полного описания и характеристик объекта, и может быть изменена. Изображения на фотографиях и рисунках могут отличаться от реального объекта.



СМОЛЬНЫЙ
ПРОСПЕКТ

ИЗБРАННОЕ ОКРУЖЕНИЕ

Вид из окна Вашей квартиры

Скидка до **15%** | Рассрочка **0%**
на первый взнос | до 2019 года



КВАРТИРЫ В ЭЛИТНОМ КОМПЛЕКСЕ ОТ ИСПАНСКОГО АРХИТЕКТОРА РИКАРДО БОФИЛЛА — ВАША СОБСТВЕННАЯ ИСТОРИЯ В ЦЕНТРЕ ПЕТЕРБУРГА

- Двухуровневый подземный паркинг обеспечивает не менее двух парковочных мест на семью.
- Для удобства жильцов организован консьерж-сервис, предоставляющий широкий спектр услуг — от покупки билетов в театр и заказа такси до организации семейного ужина.
- Комплекс обслуживается собственной управляющей компанией ЮИТ Сервис, обеспечивающей чистоту и порядок в домах и озелененных дворах, эксплуатацию и ремонт инженерных систем.
- Видовые квартиры
- Просторные террасы
- Тишина и комфорт в квартирах
- Детский сад во дворе
- Интегрированные системы безопасности

СДАЁМ В 2017 ГОДУ

Центральный офис: Приморский пр., 54, к. 1-А
Офис продаж на объекте: Санкт-Петербург, Смольный пр., д. 5
Бесплатный федеральный номер для России 8-800-700-11-44



703-44-44



yitspb.ru

Застройщик «АО ЮИТ Санкт-Петербург». Скидка действует на первый взнос до 15%, при первоначальном взносе по рассрочке от 20%. Объем скидки отличается в зависимости от выбранного типа квартиры. Срок действия акции до 15.09.2017. Рассрочка предоставляется до 31.01.2019. Подробную информацию об акции и рассрочке уточняйте по телефону 8 (812) 703-44-44. Проектные декларации на сайте yitspb.ru. Реклама