РЕСТАВРАЦИЯ НАСЛЕДИЯ / 16
ЖИЗНЬ ЗА ГОРОДСКОЙ ЧЕРТОЙ / 18
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ДОЛЯ / 20

Территория комфорта

Четверг, 26 октября 2017 №200
(№6194 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

Guide

РЕКЛАМА

Королевские кровати из Швеции

Hästens
Since 1852

Салон Hästens	пр. Медиков д.10, П.С.	тел. (812) 677-72-71
ТЦ «Гарден Plus»	Лахтинский пр., д. 83А	тел. (812) 327-00-17

www.hastens-spb.ru

ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

ОТ «АРТА» К СТАРТАПАМ

Говорить о территории комфорта промозглой петербургской осенью трудно. Фрукты-овощи из молодых да ранних превращаются в вялые и водянистые вместе со своими нитратами и пестицидами, золото осени становится тусклым и жухлым, дни короче, а ночи, как известно, длиннее. И как раз в эту пору наступает время еды. Такая складывается городская традиция. Теперь в Петербурге уже два-три ресторанных фестиваля и осенняя ярмарка. И это, понятно, не предел. Ресторанный рынок — чуть ли не самый быстроразвивающийся в городе. Разноформатные заведения открываются тут и там, и в тренде теперь не просто русская кухня, а северная, и еще тоньше — петербургская. Приправленная Серебряным веком, модерном и карело-финскими мотивами. Это, понятно, не каждому ресторану по плечу. Локальные продукты, фермерские поставки; ладожский сиг, строганина из оленины с моченой брусникой, соленые грузди, облепиховый крем… Одни эти слова уже звучат вкусно. В моде — икра от Русского икорного дома, который весьма стремительно себя продвигает. «Икорный бар» в гранд-отеле «Европа» даже устроил завораживающее шоу с извлечением черной икры из громадной рыбины, что могли проделать сами гости почти голыми руками. Кстати, осетры, оказывается, живут сто лет. Как слоны. Понятно, что икру получают из молодых особей, но продолжительность рыбьей жизни впечатляет.

Но не хлебом единым, как говорится. Осень, по традиции, богата событиями культурной жизни, как принято ее называть. Выставки, Дягилевский фестиваль, экзотические концерты, вроде иранского «Ушедший караван»,— тоже «пища» для гурманов. И кирпичик для территории душевного комфорта. Даже городские креативные пространства занялись активной деятельностью — Новая Голландия, например. А лофт-проект «Этажи» затеял и вовсе глобальное переформатирование. От искусства там переходят к стартапам, «чтобы поддержать проекты инициативных предпринимателей». Жаль, конечно. Искусство тоже требует предпринимательства. Но это удается пока немногим.

ФОТО НА ОБЛОЖКЕ: ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

↑
КОЛОНКА РЕДАКТОРА

ПОДЗЕМНЫЙ РЕСУРС

ВОЗМОЖНОСТИ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЧЕРТЕ ПЕТЕРБУРГА ДАЖЕ НА СВОБОДНЫХ ПЯТНАХ ОГРАНИЧЕНЫ: ВЫСОТНЫЙ РЕГЛАМЕНТ И ОХРАННЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ЗАЖИМАЮТ ДЕВЕЛОПЕРОВ В ДОСТАТОЧНО УЗКИЕ РАМКИ. ОДНИМ ИЗ СПОСОБОВ РАСШИРИТЬ ПЛОЩАДЬ НОВОГО ОБЪЕКТА ЯВЛЯЕТСЯ ПОДЗЕМНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Председатель совета ассоциации СРО «Центр развития строительства» (ОНП «Главсоюз») Алексей Пышкин отмечает, что стоимость подземных работ в разы превышает стоимость наземных. Тем не менее ввиду нехватки площадей подземное строительство становится все популярнее во многих развитых странах.

ПЛАНАМ СОРОК ЛЕТ «В Ленинграде еще в 1970-х годах разрабатывались уникальные проекты подземного пространства, среди которых подземные трамваи под Литейным и дублирующий тоннель под Невским, и, возможно, если бы они были построены тогда, сегодня у города не было бы таких проблем с автомобильными пробками»,— сокрушается господин Пышкин. По его словам, многие специалисты возлагали большие надежды на воплощение подземных проектов в Петербурге с введением рыночной экономики, однако инвесторы и по сей день предпочитают вкладывать средства лишь в строительство подземных гаражей (наиболее известные проекты в Северной столице — подземные паркинги под универмагами Stockmann и «Галерея»). Разумеется, это во многом помогает разгрузить исторический центр города, однако, по мнению экспертов, сегодня ему жизненно необходима программа пересечения крупных магистралей на разных уровнях, подземных тоннелей, съездов с мостов. «А это уже строительство городской инфраструктуры, куда вкладывать свои средства захочет не каждый. На сегодняшний день подземное освоение Петербурга идет очень медленно и точечно. Понятно, что это огромные средства, и зачастую власть и инвесторы не могут быстро определить потенциал и выгоду того или иного проекта. Между тем в старой Европе подземные коммуникации давно и с успехом используются. Например, в Гамбурге под Эльбой было построено три подземных тоннеля и работает всего один разводной мост. Под центральной площадью Стокгольма был организован целый подземный город с магазинами, кафе и стоянками. Некоторые петербургские эксперты уверены, что по этому же принципу можно создать полноценное жизненное пространство под площадью Восстания»,— полагает господин Пышкин.

ВЫТАЩИТЬ ИЗ БОЛОТА Александр Кириятских, руководитель проектов девелопмента и развития территорий Becar Asset Management Group, обращает внимание на то, что Петербург для подземного строительства — не самое приятное место, так как подземные грунты достаточно болотистые. «В самом городе интересных объектов, требующих внимания, не так много. На мой взгляд, стоит отметить большой подземный переход между станциями метро „Спортивная-1“ и „Спортивная-2“. Это примерно 57 метров подземного пространства, где пешеходный переход организован под Невой. Из различных примеров, которые знакомы нам из закрытых источников,— это огромное количество бункеров и подземных сооружений военно-стратегического назначения. Практически под каждым предприятием есть подобные сооружения, они очень технически сложные и интересные, но об этом не все знают. Например, существующий бункер у завода ЛМЗ, площадь которого составляет 500 кв. м, оснащен автономной системой для обеспечения жизнедеятельности»,— рассказывает он.

Стоимость строительства подземных сооружений очень сильно зависит от того, каким методом оно ведется — открытым или закрытым. Если это открытый способ, то стоимость может начинаться от 42 тыс. рублей за квадратный метр. «Если обратиться к практике подземного строительства в центре города, то в проекте многофункционального центра на площади Восстания с подземным паркингом в 2012 году квадратный метр стоил 115 тыс. рублей, сейчас эта сумма может составить 250 тыс. рублей. Так как в Петербурге стоимость подземного строительства является достаточно высокой, логично, что оно не так развито, как в Европе. В том же Хельсинки подземное пространство, например в скалах, используют достаточно широко, потому что оно не требует усилений конструкций. Например, автобусный вокзал, который находится в центре города: в подземном пространстве есть и торговый центр, и гостиница, и непосредственно сами автобусные площадки»,— рассказал господин Кириятских.

СМЕЛЫЕ ПРОЕКТЫ Впрочем, в схожих по условиям с Петербургом городах готовятся и гораздо более смелые проекты. В скором времени в Амстердаме начнется реализация проекта подземного города, который в столице Нидерландов обсуждается довольно давно. Проект называется AMFORA и расшифровывается как «Альтернативное мультифункциональное подземное пространство Амстердама» (Alternative MultiFunctionele Ondergrondse Ruimte Amsterdam).

Как сообщает портал «Подземный эксперт», в основе проекта, предложенного архитектурным бюро Zwarts & Jansma, лежит идея голландской инженерной компании Strukton. Авторы проекта предложили построить под каналами в историческом центре города почти 50 км тоннелей. Внутри должны располагаться парковочные места, спортивные и развлекательные заведения, для функционирования которых не требуется солнечный свет.

Благодаря реализации проекта поток автомобилей и общественного транспорта, съезжающих с кольцевой дороги, будет перенаправляться на подземный уровень. Это позволит разгрузить дороги в центре столицы. Жители и гости города будут добираться до центра Амстердама под землей, используя многоэтажную систему тоннелей. По пути будут располагаться супермаркеты, кинотеатры, плавательные бассейны и другие учреждения, призванные оживить подземное пространство. За счет продуманного дизайна в подземных сооружениях будет создана комфортная обстановка, в которой приятно провести время.

«Это яркий пример того, как освоение подземного пространства будет способствовать улучшению условий для экономического развития исторической части города»,— считает руководитель центра аналитики ГК «Доверие» Дмитрий Крутов.

ПРОБЛЕМА В ПРАВОВОЙ БАЗЕ Несовершенство нормативно-правовой и законодательной базы является одной из ключевых проблем, связанных с подземным строительством в Петербурге. В октябре в городе состоялся Всероссийский форум по подземному строительству, где эксперты отрасли в очередной раз говорили о проблемах, связанных с подготовкой и согласованием проектной документации. Все это не позволяет осуществлять комплексное проектирование подземных объектов и получать их согласование в короткие сроки.

«Говоря о подземном строительстве, мы в первую очередь имеем в виду объекты транспортной инфраструктуры: метрополитен, пешеходные и транспортные тоннели, парковки. Один из наиболее ярких примеров таких объектов в нашем городе, не связанных с метрополитеном,— это площадь Труда. Она представляет собой общественное пространство, сохранившее в качестве достопримечательности исторический коллектор, с зонами под аренду, некоторые из них остаются невостребованными. На территории атриума расположены магазины, кафе и салон красоты»,— рассказал Дмитрий Крутов.

По его словам, на примере строительства парковочных мест можно отметить, что стоимость подземного паркинга на 30–40% выше аналогичной парковки над землей. Стоимость возведения такой стоянки составляет от $1,5–2,5 тыс. за квадратный метр, а надземная оборудованная площадка — $800–900.

Но чаще девелоперы предпочитают не углубляться в почву, максимум закладывая в проект паркинг или подземный этаж. Ася Левнева, заместитель директора департамента по маркетингу и продажам ЗАО «Балтийская жемчужина», говорит: «В России традиционно в подземных помещениях жилых домов устраиваются кладовки или паркинги, иногда магазины, кафе или другие объекты инфраструктуры. В Китае подземные помещения в домах элитного класса иногда используют для устройства саун, винных погребов, кинотеатров или зимних садов. В жилых высотных домах комфорт-класса подземное пространство китайские девелоперы обустраивают под спортивные залы, бассейны или помещения для настольного тенниса, который очень популярен у населения страны». ■

НА РЕСТАВРАЦИЮ НАСЛЕДИЯ ДАДУТ БОЛЬШЕ

СЕВЕРО-ЗАПАДНАЯ ДИРЕКЦИЯ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ, РЕКОНСТРУКЦИИ И РЕСТАВРАЦИИ МИНИСТЕРСТВА КУЛЬТУРЫ РФ ПЛАНИРУЕТ УВЕЛИЧИТЬ СВОЙ БЮДЖЕТ С 3,8 МЛРД РУБЛЕЙ, ЗАЛОЖЕННЫХ НА 2017 ГОД, ДО 4,1 МЛРД РУБЛЕЙ В 2018 ГОДУ. О ТОМ, КАКИЕ ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ В ПЕТЕРБУРГЕ И В ДРУГИХ РЕГИОНАХ СЕВЕРО-ЗАПАДА БУДУТ ВОССТАНОВЛЕНЫ НА ЭТИ СРЕДСТВА, В РАМКАХ ПРЕСС-КОНФЕРЕНЦИИ ЖУРНАЛИСТАМ РАССКАЗАЛА РУКОВОДИТЕЛЬ СЕВЕРО-ЗАПАДНОЙ ДИРЕКЦИИ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ, РЕКОНСТРУКЦИИ И РЕСТАВРАЦИИ МИНКУЛЬТА РФ НАТАЛЬЯ ВОЛЫНСКАЯ. ЛИДИЯ ГОРБОРУКОВА

По словам Натальи Волынской, которая возглавила ведомство чуть более года назад, еще в сентябре 2016 года в работе у Северо-Западной дирекции было не более десяти объектов культурного наследия, в основном расположенных в Петербурге. Но к зиме 2016 года Министерство культуры РФ в рамках процесса оптимизации приняло решение расформировать московскую дирекцию Центра реставрации и передать всех объекты СЗФО в ведение Северо-Западной дирекции по строительству, реконструкции и реставрации. «Основной объем переданной работы — это реставрационные объекты в Псковской, Новгородской, Архангельской, Ленинградской, Калининградской областях, а также в Карелии. Среди них много культовых сооружений — храмов, монастырей, например, весь комплекс острова Соловки. Также есть музейные объекты, например, два из них относятся к музею-заповеднику Кижи»,— рассказала госпожа Волынская.

ПРЕОБРАЗЯТ ДО КОНЦА ГОДА Бюджет Северо-Западной дирекции на реставрационные работы на объектах культурного наследия Петербурга и регионов СЗФО в 2017 году составил 3,8 млрд рублей. Всего было заключено 111 контрактов с подрядными организациями. По данным дирекции, сейчас завершаются работы по 31 контракту. Например, до конца года откроется вторая очередь Российской национальной библиотеки (РНБ). Книгохранилище на углу Бассейной и Варшавской улиц строится с 2009 года. Также к концу года будет завершен капитальный ремонт общежития Академии балета имени Вагановой на улице Правды, 3, и Петрозаводская консерватория имени Глазунова. К концу осени должны убрать леса и с Казанской церкви Новодевичьего монастыря. На крыше храма по старинным чертежам XIX века воссоздана черепица, задуманная еще автором проекта этого объекта Василием Косяковым.

НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ На 2018 год Северо-Западной дирекции на проведение работ из федерального бюджета выделят 4,1 млрд рублей. Регионы уже прислали список из 200 своих объектов, на которых нужно незамедлительно провести реставрационные работы. Например, Мурманская область просит отреставрировать памятник героям-подводникам Северного флота в городе Полярном, а Республика Коми выступает за обновление церкви святителя Дмитрия Ростовского.

В Петербурге в следующем году продолжится работа по реставрации внутренних фасадов главного здания Академии художеств на Университетской набережной, реставрация одного из проблемных объектов Петербурга — особняка Штиглица на Английской набережной, 68. В 2018 году также будут идти работы на объектах Воскресенского Новодевичьего монастыря, ансамбля Соловецких островов. «Этот памятник перешел к нам от московской дирекции. Он специфичен сам по себе, требует очень глубокой проработки, специалистов высочайшей квалификации. Ансамбль реставрируют долгие годы, но пока нет ни одного оконченного объекта. Все сданы по чуть-чуть. Сейчас главная задача — спланировать работы на годы вперед с максимально эффективным расходованием бюджетных средств»,— прокомментировала Наталья Волынская.

АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

В ОЖИДАНИИ СРЕДСТВ НА РЕСТАВРАЦИЮ И РЕНОВАЦИЮ ГЛАВНОЕ — НЕ ПОТЕРЯТЬ ТО, ЧТО ИМЕЕШЬ

Северо-Западная дирекция также включилась в реставрацию объектов культурного наследия в рамках реализации проекта «Город-музей» в Выборге Ленинградской области. По словам Натальи Волынской, до конца 2017 года должны быть закончены реставрационные работы на Часовой и Ратушной башнях, а в 2018 году — на башне святого Олафа.

СКАНДАЛЬНЫЕ СТРОЙКИ Госпожа Волынская признает, что у Северо-Западной дирекции есть несколько контрактов, реализация которых затянулась из-за разбирательств с подрядчиками. Одним из таких объектов является новая сцена Малого драматического театра (МДТ) — Театра Европы стоимостью 2,5 млрд рублей. Сроки изменились: вместо июня этого года здание театра планируется возвести к весне 2018 года, окончание строительства запланировано на конец 2019 года. Причина — разрыв контракта с ООО «Стройсоюз СВ», которое, по мнению Северо-Западной дирекции, нарушило сроки ведения работ. Подряд достался новому подрядчику — ООО «Трансепт Групп», а с прежней организацией продолжаются разбирательства в суде.

Особое внимание Северо-Западная дирекция уделяет реконструкции и реставрации Консерватории им. Римского-Корсакова. Процесс идет довольно медленно и, по словам Натальи Волынской, закончится не раньше конца 2019 года. Объект сложный как с технической точки зрения, так и с финансовой. Процесс реконструкции был затянут, в том числе, и из-за смены подрядчика: первые три контракта, заключенные с компанией «Балтстрой» на сумму 1,4 млрд рублей, были расторгнуты. В настоящее время идут судебные разбирательства. Всего, по словам госпожи Волынской, на проведение всех запланированных работ по реставрации здания консерватории требуется 5 млрд рублей, а контракты с новым подрядчиком — компанией «Меандр» — заключены пока только на 600 млн рублей. По ним срок окончания работ — сентябрь 2018 года.

Затянулась и реконструкция здания Интендантских складов на улице Глинки, 2. Объект наконец-то введут к декабрю 2017 года. Виной тому также стал разрыв контракта с компанией «Ремстройфасад». Новым подрядчиком стала компания «Капитал Стройиндустрия», которая завершит работы за 262,3 млн рублей.

ЗЫБУЧИЕ ПЕСКИ По словам Натальи Волынской, в 2018 году на базе Северо-Западной дирекции планируется создать лабораторию для входного контроля материалов, которые подрядные организации используют на строительной площадке. «Очень многие современные материалы не годятся для реставрационных работ. Именно поэтому на каждом объекте обязательно должна быть методика производства работ и контроль за тем, какие строительные материалы использует подрядчик. Естественно, компании хотят сэкономить, купить более дешевые материалы, подходящие для стройки, но не для реставрации. Это мы стараемся пресекать»,— пояснила Наталья Волынская. По ее словам, сегодня такую работу при проведении реставрации на объектах подведомственных Северо-Западной дирекции, в Петербурге выполняет единственный специалист. А лаборатория входного контроля материалов, если она появится, станет первой — сегодня, по словам госпожи Волынской, такой структуры нет в учреждениях, подведомственных Министерству культуры РФ.

По мнению директора центра экспертиз ЭКОМ Александра Карпова, проблема качества при проведении реставрационных работ не имеет одного простого решения. «Если пытаться в контракте прописывать все до мелочей, в том числе и по строительным материалам, то это называется „затачивание конкурса под конкретную фирму“. Этим процессом сразу интересуются антимонопольные органы. Если решать проблему выставлением гарантий на выполненные работы, то возникают проблемы с фирмами, которые банкротятся и потом попросту не выполняют гарантийные работы. Если начинаем контролировать материалы на входе, то и здесь не все гладко. Но невозможно приставить контролера к каждому маляру, который будет заниматься реставрацией. В итоге в основном эти контролеры будут проверять бумаги»,— отметил господин Карпов. По его словам, все позитивные продвижения при повышении качества реставрационных работ связаны скорее с демонополизацией рынка и с появлением новых предпринимателей, не связанных с силовыми и госструктурами. «Сейчас таких подрядчиков очень мало. Именно поэтому нужно создавать условия, чтобы появлялся частный заказ на реставрацию»,— добавил эксперт. ■

ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
НА ПЕТРОВСКОМ
ОСТРОВЕ

NEVA
HAUS
вы в своей стихии

NEVA-HAUS.RU

- В сердце Санкт-Петербурга
- Своя набережная длиной 500 м
- Свой ландшафтный парк
- Идеальные квартиры

Санкт-Петербург,
Петровский проспект, 9-11

Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 11 лит. А. (участок №1). 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. Квартиры без отделки. Приведен пример меблировки. Реклама

688-88-88 LSR.RU

Строим в центре
Санкт-Петербурга с 1993 года

ЛСР

ЖИЗНЬ ЗА ГОРОДСКОЙ ЧЕРТОЙ

ДОЛЯ ЖИЛЬЯ ДЛЯ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ В СТРУКТУРЕ РЫНКА КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНОБЛАСТИ ДОСТИГЛА ПОЧТИ ТРЕТИ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ СТРОЯЩЕГОСЯ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛЬЯ. АНАЛИТИКИ ГОВОРЯТ, ЧТО ЕСЛИ ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА БУДЕТ РАЗВИВАТЬСЯ И ДАЛЬШЕ, ТО ЭТА ДОЛЯ ПРОДОЛЖИТ РАСТИ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

МАЛОЭТАЖНЫЕ КВАРТАЛЫ В ВОСПРИЯТИИ ПОКУПАТЕЛЯ — ПРОДОЛЖЕНИЕ ГОРОДСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, НО В ТАКИХ ЛОКАЦИЯХ БОЛЕЕ КОМФОРТНО И НЕМНОГОЛЮДНО

По данным Knight Frank St. Petersburg, доля малоэтажного жилья (без учета участков без подряда) для постоянного проживания в структуре рынка коттеджных поселков Петербурга и Ленобласти составляет 30%, остальные относятся к сезонному формату проживания.

Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg, к пригодным для постоянного проживания относит проекты, расположенные вблизи основных магистралей и развязок КАД не далее 40 км от города. «Основное количество таких проектов строится во Всеволожском районе (66%), есть проекты и в Гатчинском (10%), Пушкинском (7%), Ломоносовском (6%), Петродворцовом (6%) и других районах. Среди примеров — „Вартемяги парк“, „Петровская мельница“, где можно приобрести таунхаус, „Ламбери“, „Сад времени“, „Румболово“, где предлагаются коттеджи. А также элитные проекты с более дорогим предложением — Osko-Village, „Медовое“, „Райт парк“»,— говорит госпожа Московченко. По ее мнению, основные требования, предъявляемые к поселкам для постоянного проживания,— это небольшая удаленность от города и транспортная доступность, так как в большинстве своем покупателям предстоят ежедневные поездки в город на работу, а остальные характеристики зависят уже индивидуально от бюджета покупки.

Михаил Гущин, директор по маркетингу холдинга RBI (входят компании RBI и «Северный город»), считает, что при выборе места для постоянного проживания за городом имеет значение скорее не расстояние в километрах как таковое, а транспортная доступность, то есть удобство и время в пути. «Шестьдесят-восемьдесят минут — максимальное время, в течение которого человек может ежедневно добираться до места работы и обратно на личном авто, не испытывая дискомфорта. В некоторых спальных районах города и ближайшем „закадье“ есть локации с проблемной транспортной ситуацией, и удачно расположенные загородные проекты в сравнении с ними часто даже выигрывают с точки зрения времени, необходимого на то, чтобы добраться до работы. Особенно после ввода Западного скоростного диаметра»,— считает господин Гущин.

Константин Матыцын, коммерческий директор СК «Грандстрой», говорит, что есть два вида малоэтажного жилья: коттеджи и малоэтажные жилые дома и кварталы. «Коттеджный сегмент — это отдельный рынок, особенный продукт, со своими покупателями и характеристиками. Малоэтажные кварталы в восприятии покупателя — это продолжение городского строительства, но более комфортного и малонаселенного. Если говорить о малоэтажном жилье, то его доля на первичном рынке Петербурга и пригородных территорий Ленобласти составляет около 8%. Покупатели выбирают такие дома, потому что хотят жить в окружении природы, в тишине и без свойственной мегаполисам суеты. В то же время клиенты не планируют тратить на дорогу до работы и обратно по два-три с лишним часа в одну сторону. Покупатели малоэтажки желают видеть просторные дворы, ухоженные газоны, клумбы, места для отдыха и пикника в пешей доступности. Наиболее популярными планировками остаются одно- и двухкомнатные квартиры с большими лоджиями».

В Петербурге интенсивнее всего малоэтажными домами и поселками застраиваются Курортный, Петродворцовый, Пушкинский районы, а в Ленинградской области — Всеволожский район. Доля малоэтажной застройки в Приморском районе Петербурга составляет около 50% от общего объема строительства»,— отмечает господин Матыцын.

ОТОДВИНУЛИСЬ ОТ ГОРОДА Мария Парфененко, генеральный директор инвестиционно-управляющей компании STEIT, считает, что загородный дом редко является единственным объектом недвижимости для покупателей в премиум-сегменте. Они предпочитают иметь и городскую квартиру в центральных районах Петербурга, и дом в статусной загородной локации. «При этом расположение в пределах 20 км от КАД или рядом с основными транспортными развязками позволяет с комфортом использовать загородный дом как для постоянного, так и для сезонного проживания»,— рассказала она.

Антон Гаринов, руководитель группы продаж загородной недвижимости компании «Строительный трест», отмечает, что раньше при выборе участка под строительство коттеджного поселка компания ориентировалась на удаленность территории от города в пределах 10 км. «Сегодня с учетом развития транспортной инфраструктуры это расстояние увеличилось до 10–15 км от города. Например, с вводом ЗСД и окончанием реконструкции шоссе на Приозерском направлении доступность нескольких населенных пунктов резко улучшилась»,— отмечает господин Гаринов.

В компании H+H, рассуждая о преимуществах постоянного проживания за городом, указывают на возможность получения прописки в Ленинградской области, что дает гражданину ряд преимуществ. «Например, меньшие суммы налогов и других обязательных сборов, меньше очередей на получение загранпаспорта или на другие госуслуги. Однако постоянное проживание задает определенные потребности: нужны электричество, отопление, магазины, не говоря уже о медицинской помощи, детских садах и школах. Поэтому этот вариант больше осуществим в тех коттеджных поселках, где создана подобная инфраструктура или откуда быстро можно добраться до города, чтобы получить необходимые услуги. Так что транспортная доступность имеет определенное значение и влияет на популярность локаций строительства. Сегодня наиболее активно застраиваются Курортный, Петродворцовый и Сестрорецкий районы, а также некоторые территории Всеволожского района»,— говорят в H+H.

Господин Гущин также указывает на то, что для постоянного проживания необходима развитая социальная инфраструктура в районе: наличие в ближайшей доступности школ, детских садов, магазинов, поликлиник, торговых центров. «Например, магазин, детский сад, стадион могут располагаться прямо в поселке, как это реализовано в Mistola Hills, а школа — в ближайшем крупном населенном пункте. Сегодня даже в городе родители все чаще отвозят детей в школу на автомобиле, и у жителей ближайших пригородов это обычно не вызывает затруднений»,— поясняет господин Гущин.

«Построенные на территории коттеджного поселка „Небо“ детский сад, фитнес-центр, магазин являются коммерческими и находятся на полной самоокупаемости. Поэтому их эксплуатация никак не сказывается на ежемесячных платежах жителей поселка»,— рассказал господин Гаринов.

Еще одно важное требование к загородному жилью — экология места. Нет смысла постоянно проживать за городом, если загородное жилье находится вблизи оживленной трассы или рядом с пригородной промзоной, полагает господин Гущин.

ГЛАВНОЕ — В ИНЖЕНЕРИИ Господин Гаринов рассказывает, что основным требованием покупателей коттеджа для постоянного проживания является наличие

подведенных инженерных систем, включая магистральный газ, что позволяет существенно экономить ежемесячные расходы по коммунальным платежам. «Помимо этого, важно наличие профессиональной управляющей компании, которая занимается содержанием поселка и его охраной. В наших поселках бизнес-класса „Небо“ и „Сад времени“ затраты на содержание без учета ресурсов составляют 10 тыс. рублей»,— отмечает господин Гаринов.

Елизавета Яковлева, руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории метров», подсчитала, что по стоимости готовые дома в коттеджных поселках комфорт-класса площадью от 170 кв. м можно купить от 10 млн рублей. Помимо уже перечисленных инженерных коммуникаций, благоустроенной территории, охраны в поселке, она считает, что необходимы также сервисные службы по уборке территории, специалисты по электрике, сантехнике, газоснабжению. «Остальные опции зависят от материальных возможностей покупателей, на плечи которых в дальнейшем ляжет содержание общего имущества. Так, в КП „Прайд“ от компании Navis Development Group в Щеглово запланирован семейный клуб для проведения мероприятий и собраний жильцов»,— приводит она пример.

Екатерина Москвина, аналитик компании «Меридиан Девелопмент», резюмирует: «Малоэтажное строительство становится все более популярным и востребованным. В подавляющем большинстве проекты реализуются в пределах 15–20 км от КАД, большой популярностью пользуются Всеволожский, Красносельский, Пушкинский районы. В целом в окрестностях Петербурга заявлено около 150 таких проектов. Квартиры здесь стоят дешевле, чем в черте города: стоимость начинается от 900 тыс. рублей»,— говорит она.

Хотя есть среди экспертов и скептики. Евгений Айтжанов, генеральный директор компании «АТС Малиновка — управление дачными поселками», отмечает такой нюанс: сегодня на рынке Ленинградской области более 1000 предложений по загородному жилью, в том числе и по организованным земельным наделам. «Основным двигателем продаж является ценовой демпинг, который достигается за счет продаж земельных участков с неоднозначной репутацией. Это и неоформленный правовой статус участков (земли сельхозназначения или самозахват муниципальной собственности), отсутствие согласований с ресурсоснабжающими организациями (с „Водоканалом“, энергетикой и газификацией). Будущий собственник, если ему и удастся получить права собственности на земельный участок, столкнется с невозможностью жизнеобеспечения дома, а в худшем случае будет вынужден сносить строительство по решению суда (и такие прецеденты уже есть). Кроме того, о классическом представлении загородного комфорта в этом случае говорить не приходится: полное отсутствие единого архитектурного плана, что приводит к хаотичной и многоуровневой застройке участков, а также нехватка мощностей по электроснабжению и отсутствие лиц, способных обслуживать хотя бы грунтовые подъездные дороги... Такие участки можно приобрести по цене в два раза ниже среднерыночной, и таких предложений не менее трети на рынке»,— возмущается эксперт. ■

СТРАХОВАЯ СОЗНАТЕЛЬНОСТЬ РАСТЕТ

ПО РАЗНЫМ ОЦЕНКАМ, ЗА ТРИ КВАРТАЛА ТЕКУЩЕГО ГОДА РЫНОК СТРАХОВАНИЯ ЗАГОРОДНОГО ЖИЛЬЯ ВЫРОС НА 20–30%. ПО ДАННЫМ СТРАХОВЩИКОВ, РЕЗЕРВЫ ЕСТЬ: В ЛЕНОБЛАСТИ ЗАСТРАХОВАНО ЧУТЬ БОЛЕЕ 15% ЧАСТНЫХ ДОМОВ. ПРАВДА, НОВЫЕ КОТТЕДЖИ ЗАСТРАХОВАНЫ ПОЧТИ НА 80%. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

СБОРЫ КОМПАНИЙ ПО СТРАХОВАНИЮ ЗАГОРОДНЫХ ДОМОВ В ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНОБЛАСТИ РАСТУТ

Эксперты отмечают, что если раньше рост происходил за счет кредитного страхования, то сегодня все большее число страхователей принимает решение благодаря росту финансовой грамотности.

Генеральный директор страхового общества «Помощь» Александр Локтаев говорит, что в Петербурге сборы по страхованию частной недвижимости в первом полугодии увеличились на 29%, до 1,15 млрд рублей, большая доля в этом объеме принадлежит и загородной недвижимости. Он уверен, что рост на данном рынке системный, а спрос на страхование есть не только у заемщиков банковских кредитов, которые, как правило, должны страховать недвижимость. «О страховании все чаще задумываются владельцы некредитных домов и дач, которые оценили преимущества страхования, и тем более важно, что это произошло в сложных экономических условиях. Также на рост продаж повлияла и правильно организованная работа в партнерских каналах»,— отмечает господин Локтаев.

Артем Искра, управляющий директор департамента массовых видов страхования группы «Ренессанс-страхование», рассказывает: «Сборы нашей компании по страхованию загородных домов в Петербурге и Ленобласти выросли по итогам девяти месяцев этого года с 21,8 до 25,4 млн рублей. Средняя стоимость договора составляет около 19 тыс. рублей. Средняя страховая сумма по договору составляет 7,7 млн рублей и с 2013 года варьируется в пределах 10%».

Условия страхования загородной недвижимости в последнее время не менялись. По данным СК «Либерти Страхование», тарифы на страхование дома из дерева со страховой суммой 3 млн рублей колеблются от 0,55 до 0,8% в зависимости от защищенности объекта и его характеристик. А при страховании коттеджей от 30 млн рублей с хорошей защищенностью тарифы находятся в диапазоне 0,35–0,6%.

«Тарифы остаются на том же уровне, и мы не прогнозируем какого-либо существенного их изменения — скорее в борьбе за клиента увеличится набор опций в существующих „коробочных продуктах“, доля которых в последнее время сильно выросла. В среднем годовой тариф по страхованию загородного жилья может составлять 0,2–1,5% от стоимости имущества. Чем выше стоимость строения, тем ниже тариф»,— говорит господин Локтаев. Например, страхование дачного дома стоимостью 300 тыс. рублей обойдется клиенту в 2,4 тыс. (тариф 0,8%), а страхование дома стоимостью 3 млн рублей будет стоить 15 тыс. (тариф 0,5%). При «коробочном» варианте страхования страховые суммы и тарифы уже установлены в полисе. Такая страховка не требует описи и осмотра. Как и в любом другом виде страхования, у каждого клиента есть возможность получить скидку при заключении договора. Скидки могут предоставляться, например, при переходе из другой страховой компании или при приобретении полиса на другое имущество (например автомобиля). Также можно сэкономить, приобретая полис с франшизой. Франшиза — это часть расходов на возмещение причиненного ущерба, которую клиент берет на себя. Она снижает стоимость страхования, но означает, что мелкие ущербы застрахованный оплачивает самостоятельно.

Сергей Бурляев, андеррайтер управления андеррайтинга имущества и ответственности СК «Либерти Страхование», отмечает, что основную долю в тарифе занимает риск «пожар», на него приходится примерно 70–80% ставки.

«Средняя стоимость полиса по страхованию загородных строений имеет тенденцию к небольшому снижению, что является показателем активного интереса клиентов к минимизации тарифа. Вырос спрос на страхование с франшизой, а также бюджетные программы страхования домов — „только от огневых рисков“ (пожар, взрыв, удар молнии). Крупнейшие страховые случаи по итогам девяти месяцев этого года — выплаты за два сгоревших коттеджа (7,8 млн — поджог, 2,4 млн — короткое замыкание), а также 1,2 и 0,9 млн выплачено по причине залива из-за аварий отопительных систем»,— рассказывает господин Искра.

Одна из наиболее ярких тенденций развития рынка по итогам этого года — рост интереса посредников к продажам полисов страхования загородных домов (доля «коробочного» страхования стабильно составляет не менее трети портфеля, на сегодня это около 36,7%). «Соответственно, мы разрабатываем новые предложения для этого сегмента — в частности, в этом году мы запустили новый экспресс-продукт страхования загородных домов, предусматривающий, в том числе, возможность страхования без описи домашнего имущества и выплату возмещения в пределах 30 тыс. рублей без справок. По нашей оценке, доля застрахованного жилья в Ленобласти составляет 15–17% от общего количества загородных домов в Ленобласти и постепенно растет за счет нового загородного строительства (доля проникновения страхования в этом сегменте выше 80%)»,— говорит господин Искра. Подавляющее большинство застрахованных домов — это строения средней и выше средней стоимости, чаще всего с сезонным проживанием.

«Что касается сегмента дорогой загородной недвижимости, то в нем можно заметить снижение тарифных ставок»,— отмечает господин Бурляев. Защищенность данных объектов улучшается, большинство коттеджей оборудуется системами пожарной и охранной безопасности, зачастую присмотр за такими объектами ежедневный, в отличие от классических дач, на которые приезжают на выходные в сезон. Однако дорогие загородные дома имеют более высокую вероятность страхового мошенничества, связанного с завышением страховых сумм, в связи со сложностью проведения оценки стоимости, отмечает господин Бурляев.

Руслан Соешев, владелец компании Mega Agent, председатель комитета по недвижимому имуществу петербургской «Деловой России», констатирует: «За последние пять лет объемы страхования загородной недвижимости выросли практически на 300%, то есть если раньше приобретали страховку владельцы 15% загородных домовладений, то сейчас этот показатель находится на уровне 35–40%. Основная масса клиентов страховых компаний — это те, чьи дома стоят в диапазоне 10–15 млн рублей. Владельцы домов стоимостью свыше 50 млн рублей страхуют дома реже». ■

ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ДОЛЯ

РЫНОК ЗАГОРОДНОГО ЖИЛЬЯ, В ОТЛИЧИЕ ОТ ПЕТЕРБУРГСКОГО, ХАРАКТЕРИЗУЕТСЯ БОЛЬШИМ ЧИСЛОМ КОМПАНИЙ, В ПОРТФЕЛЕ КОТОРЫХ НЕ БОЛЕЕ ОДНОГО-ДВУХ ПРОЕКТОВ. НЕРЕДКО СТРОИТЕЛЬСТВОМ КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ ЗАНИМАЮТСЯ ФИРМЫ, НЕ ИМЕЮЩИЕ БОЛЬШОГО ОПЫТА В ДЕВЕЛОПЕРСКОМ БИЗНЕСЕ. ПОЭТОМУ РИСКИ В ЭТОМ СЕГМЕНТЕ РЫНКА ВЫШЕ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

На рынке загородного строительства сегодня немного застройщиков, которых можно отнести к сформировавшимся девелоперским фирмам. Большинство девелоперов — это небольшие компании, которые имеют один-два текущих загородных проекта и не строят многоэтажное жилье в городе. Таких компаний — до 80%, оценивает Михаил Гущин, директор по маркетингу холдинга RBI (входят компании RBI и «Северный город»). «С этой точки зрения загородный рынок отличается от городского, риски здесь выше обычного. Для компаний, не имеющих достаточного опыта и ресурса, любые непредвиденные проблемы могут стать фатальными, а таких проблем на рынке загородного строительства может быть множество, начиная от инженерной подготовки участка. Еще один возможный минус таких небольших компаний — недостаток проектного финансирования, когда строительство ведется только на средства дольщиков»,— рассуждает господин Гущин.

Евгений Айтжанов, генеральный директор компании «АТС Малиновка — управление дачными поселками», с такой точкой зрения не согласен: «Абсолютно неважно, сколько поселков в штуках у девелопера. Главное, чтобы покупателю место понравилось и документы были в порядке. Проверка документов сейчас примитивно проста». Господин Айтжанов считает, что случайных девелоперов на рынке сегодня нет, как правило, это могут быть единичные проекты компаний, связанных с крупными городскими застройщиками или ресурсоснабжаемым бизнесом. «Постепенно рынок все более становится прозрачным, покупатели самостоятельно проверяют чистоту земельного участка с помощью открытых данных Россреестра, изучают отзывы в интернете, понимают, стоит ли верить обещаниям по газификации поселка и по ее стоимости, если ближайшая газовая магистраль находится в сотне километров»,— говорит господин Айтжанов. Он уверен, что проблемы обманутых дольщиков на загородном рынке в таком масштабе, как в многоэтажном долевом строительстве, не существует. «Рынок загородного жилья формируется за счет индивидуального спроса со стороны опытных покупателей. Замечу, что сегодня покупатель стал требователен не только к стоимости участка, но и к репутации продавца, но при всем при этом предпочитает покупать у частного лица, с которым проще договориться по зафиксированной в официальных документах цене сделки»,— полагает эксперт.

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ПРОБЛЕМА ДОЛГОСТРОЯ АКТУАЛЬНА И НА РЫНКЕ ЗАГОРОДНОГО ЖИЛЬЯ

ПОЛТЫСЯЧИ ЗАСТРОЙЩИКОВ Екатерина Москвина, аналитик компании «Меридиан Девелопмент», подсчитала, что в настоящее время в Ленинградской области ведет строительство 487 компаний. Из них подавляющее большинство — 67% — строят по одному проекту, в том числе — 12 частных лиц. 162 девелопера имеют более двух проектов в Ленобласти, к ним относятся проекты и коттеджного, и многоэтажного строительства. «Проблема долгостроев, конечно, есть. Но в случае коттеджного строительства она стоит не так остро, так как проекты реализуются по несколько другой схеме»,— говорит госпожа Москвина.

Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg, с коллегой не согласна и считает, что проблема долгостроя актуальна на загородном рынке: практически в 20% проектов реализация приостановлена, в основном (60%) — это поселки с участками без подряда. «Причина в том, что в проектах, финансируемых только за счет поступлений от продаж, строительство ведется медленно и проект превращается в долгострой. Зачастую застройщики продают землю без коммуникаций, не имея денег на их строительство, обещая подведение инженерии по мере реализации поселка, однако этого можно и не дождаться»,— поясняет она.

Госпожа Московченко считает, что к профессиональным девелоперам, работающим в сегменте централизованной застройки можно отнести: в классе А — Honka, Freedom, Osko-House, в классе В — «Русь: Новые территории», «Строительный трест», БСПБ, «Второе партнерство», «Электронмаш», в классе С — «Бизнесстройгрупп», «Кивеннапа», «Керамакс Девелопмент», «Офицерское село ПСК», «ХуаБао». В сегменте участков без подряда — это «Факт», Shtab, «1-я Академия недвижимости». «Также есть компании, которые из централизованной застройки перешли в другой сегмент (участки, квартиры): Parabola Group, „Олимп Групп“, „Ландскрона-Девелопмент“, „Весна Девелопмент“, „СНВ Групп“, „Пулэкспресс“, „Старт Девелопмент“, „Петростиль“»,— рассказала госпожа Московченко.

РАСХОЖДЕНИЕ В ОЦЕНКАХ Председатель совета ассоциации СРО «Центр развития строительства» (ОНП «Главсоюз») Алексей Пышкин более категоричен: «В Санкт-Петербурге к чисто „загородным девелоперам“ можно отнести от силы две-три компании, такие как „Петростиль“ или „Пулэкспресс“, например. В основном эту нишу представляют крупные петербургские застройщики, занимающиеся преимущественно многоэтажным строительством,— Setl City, „Северный город“, KBC. Не секрет, что многие петербургские компании получили „прописку“ в Ленобласти в связи с лучшими условиями для ведения бизнеса, поэтому пул постоянных игроков рынка загородной недвижимости практически сформирован из гигантов Северной столицы, вряд ли здесь найдется место для откровенных мошенников. Кроме того, при совместной работе в Кудрово, Буграх и Мурино крупные питерские девелоперы более или менее научились коллективной ответственности, и думается, что этот опыт должен быть успешно перенесен в загородный сегмент». Впрочем, он считает, что о каких-то положительных изменениях на рынке загородной недвижимости пока говорить не приходится, учитывая нестабильность, а также убытки, которые терпят крупные застройщики в последнее время. «Конечно, на этом фоне возможно появление компаний-однодневок, рассчитывающих на быструю прибыль, но они не будут иметь сколько-нибудь значимого влияния на рынок предложений»,— уверен господин Пышкин. Он полагает, что проблема долгостроя и обманутых дольщиков зачастую связана с несовершенством законодательства, частыми изменениями в нем и с появлением на рынке большого количества юридических «помощников», «готовых за определенный процент довести до сумы и тюрьмы любого застройщика, не особо вникая в суть проблемы». «Приведение законодательства в сфере строительства и полномочий участников рынка к согласию должно стать основной задачей при решении проблемы обманутых дольщиков как в городе, так и за его пределами. Учитывая активную позицию правительства Ленобласти в этих вопросах, думается, загородное строительство в регионе не будет испытывать подобных проблем»,— резюмирует господин Пышкин.

Елизавета Яковлева, руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории метров», добавляет: «На рынке малоэтажного строительства — многоквартирных малоэтажных комплексов — на сегодняшний день появилось много профессиональных девелоперов. Хотя еще несколько лет назад за город шли небольшие непрофессиональные застройщики, которые очень испортили репутацию малоэтажных проектов на годы вперед невыполненными обещаниями и заброшенными стройками». Она также полагает, что причина недостроя на загородном рынке зачастую кроется в неясных правилах игры в части строительства инженерных коммуникаций. «С этой проблемой сталкиваются и крупные застройщики, выходящие в область. Из-за коммуникаций затягиваются сроки строительства, рентабельность проектов снижается. И хотя обманутых дольщиков в данном сегменте совсем немного, только диалог застройщиков с местной администрацией поможет преодолеть все трудности для строительства по-настоящему комфортного жилья в хорошей транспортной доступности от города»,— уверена госпожа Яковлева.

Впрочем, на рынок продолжают выходить новые игроки. Мария Парфененко, генеральный директор инвестиционно-управляющей компании STEIT, рассказала: «Основное направление бизнеса нашей компании — торговая недвижимость. Однако в этом году мы вывели на рынок первый проект премиум-класса в новом для нас загородном сегменте — клубный поселок „Репинское“. Компания Honka выступила генеральным проектировщиком, архитектурная концепция разработана московскими и петербургскими архитекторами Максимом Басковым (дизайн-студия Hotel Richess) и Ильей Шубиным (De.Studio). Мы инвестируем собственные средства в строительство инженерных коммуникаций, общественной инфраструктуры, шоу-домов. В следующем сезоне мы планируем официальное открытие продаж. Мы широко не заявляем об этом сейчас, поскольку считаем, что для проектов в этом классе степень готовности имеет особое значение. Ведь такие дома приобретаются в основном не с инвестиционными целями, а для себя».

«Сейчас число сданных поселков и многолетний опыт уже не являются гарантом успеха будущих проектов компании. Диверсифицированный бизнес-портфель и финансовая стабильность являются гораздо более надежными критериями для выбора девелопера»,— резюмирует госпожа Парфененко. ■

HONKA

ТАКИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ БЫВАЮТ ТОЛЬКО НА НОВЫЙ ГОД!

-25% НА 15 МОДЕЛЕЙ ДОМОВ HONKA!*

до 31 декабря 2017 года

(812) 320-50-60

*Подробности на сайте **PROMO-HONKA.RU**

РЕКЛАМА

«БАРКЛАЙ»: ГОСТЕЙ ПРИНИМАЮТ ХОЗЯЕВА

КАФЕ-БАР «БАРКЛАЙ» НА МОХОВОЙ — ЗАВЕДЕНИЕ НЕБОЛЬШОЕ, НА 30 ГОСТЕЙ, НО ОРИГИНАЛЬНОЕ.

Здесь не стали особо мудрить с интерьером — он прост и напоминает скандинавские кафе. Новый ресторан («кафе» — скорее для демократичного звучания) стоит на трех китах: лаконичное меню с небанальными сочетаниями вкусов в исполнении шеф-повара Алексея Муравьева; только российские вина, отобранные с профессиональной тщательностью Владимиром Ясногородским, знатоком, чемпионом среди сомелье, начинавшим еще в Taleon Club; нестандартный сервис. Гостей обслуживают хозяева — совладельцы заведения: управляющий Илья Смирнов и сомелье Владимир Ясногородский. И это создает атмосферу радушия и гостеприимства. Кстати, нестандартно тут подходят и к рабочему графику: «Барклай» закрыт в воскресенье, а в субботу работает только на ужин.

ОЛЕНИНА С ПЕЧЕНЫМИ КОРЕНЬЯМИ

Меню меняется довольно часто — в зависимости от сезона и фантазии шефа. Используются преимущественно локальные продукты из Северо-Западного региона. Кстати, на кухне нет морозилки — все блюда подаются из-под ножа. Здесь готовят, например, говяжий тартар с перепелиным желтком и терпкой пудрой из рябины; рубленый говяжий бифштекс с перловкой, заваренной с северным песто; тартар из кольской форели на чипсах из тапиоки. Одна из последних новинок в десертах — карамельный мусс на сгущенном молоке с тыквой, запеченной с медом, тимьяном и розмарином.

Среди российских наименований в винной карте — эксклюзивные позиции, которые пока незнакомы даже ценителям. ■

«СЕВЕРЯНИН»: «ПОРА ПОПУЛЯРИТЬ ИЗЫСКИ»

В РЕСТОРАНЕ «СЕВЕРЯНИН», В ИНТЕРЬЕРЕ, НАПОМИНАЮЩЕМ СТАРИННУЮ ПЕТЕРБУРГСКУЮ КВАРТИРУ, ВИСИТ ПОРТРЕТ ПОЭТА СЕРЕБРЯНОГО ВЕКА ИГОРЯ СЕВЕРЯНИНА.

В ПОДАЧЕ БЛЮД СОХРАНЯЕТСЯ АТМОСФЕРНОСТЬ ЗАВЕДЕНИЯ

Он никогда не жил в этом доме в Столярном переулке, но название ресторана, как и псевдоним поэта, вызывают определенные ассоциации. А еще фраза из его стихотворения: «Пора популярить изыски, утончиться вкусам народа…», пожалуй, определяет концепцию этого заведения. А она обновилась — благодаря шеф-повару Роману Скорикову. («Северянин» работает с 2011 года. В разное время в создании его концепции участвовали ресторатор Эдуард Мурадян, шеф-повар и ресторатор Арам Мнацаканов.) Меню ресторана основывается на традициях русской, северной и классической петербургской кухни в авторской интерпретации шефа. Причем Роман Скориков подчеркивает, что исторически на петербургскую кухню оказывала влияние высокая французская гастрономия, так как до революции самые известные повара приезжали из Франции. Сегодня Роман Скориков, кроме авторских блюд, интерпретирует и самые интересные, на его взгляд, рецепты шефов из разных стран. А в ресторане держит знаменитую книгу рецептов и советов Елены Молоховец.

К новому сезону в «Северянине» появилась сразу дюжина новых блюд. Например, тартар из подкопченной форели в желе из цветной капусты и «с ароматом осеннего леса». Вдохновением для этого рецепта послужило блюдо «камуфляж» парижского шефа Атсуши Танака (Atsushi Tanaka). Также интересны паштет-заливное из перепелки и закуска из печеной свеклы с обжаренным козьим сыром и салатом из «одуванчиков» (в качестве последних выступает руккола). Идея готовить грудинку лося медленного копчения с соусом из крыжовника и лапшой из кабачка родилась у шефа во время поездки в Нью-Йорк, когда на День независимости делали барбекю. Получилось что-то среднее между говяжьей грудинкой барбекю потехасски (брискетом) и томленой дичью. А вот скандинавский салат с шампиньонами и шпинатом по рецепту Магнуса Нильсона из книги The Nordic Cook Book Роман Скориков готовит с облепиховой заправкой. Также здесь подают ладожского сига, подкопченного на ольховых стружках, строганину из оленины собственного приготовления с моченой брусникой, язычки ягненка, тушеные в мясном соусе с маринованным зеленым перцем, сливками и лесными грибами. Из классических блюд русской кухни XIX века — приготовленный по старинному рецепту пряженый бок поросенка, слегка замаринованный и томленный в масле в течение десяти часов. ■

PROVIANT СЕВЕРНЫХ СТРАН

НОВЫЙ РЕСТОРАН PROVIANT НА УЛИЦЕ АКАДЕМИКА ПАВЛОВА РАБОТАЕТ В МОДНОМ СЕГОДНЯ ГАСТРОНОМИЧЕСКОМ ТРЕНДЕ.

Шеф-повар Анастасия Шмелева представляет свою трактовку традиционной кухни севера России, Финляндии и Скандинавии.

Ставка делается на локальные фермерские продукты, в меню — дичь, а также рыба и морепродукты, которые всегда составляли основу рациона поморов и карелов. Здесь готовят закуску из скумбрии горячего копчения, гребешки с осенними овощами и грибами, треску с запеченной тыквой и пюре из зеленого горошка, крем-суп из тыквы с мурманским гребешком; подают свежие мидии в чесночно-сливочном соусе или с томатами конкассе. Меню формируется в соответствии с сезонностью продуктов. Все вина в винной карте разделены по трем категориям: Casual, скандинавский минимализм и New Nordic. В принципе такие же разделы справедливы и для кухни ресторана.

Интерьер здесь также по-северному минималистичен. Сложенные в стену камни за металлической сеткой напоминают о древних валунах, а заодно — о дорогах Финляндии, проложенных в лесах и скалах. Очень украшают обстановку деревянные «птицы счастья» ручной работы. Их еще называют «поморскими голубками». Они, как считали поморы, приносят добро и надежду.

Proviant — проект ресторанной группы «Летела гагара». ■

ИНТЕРЬЕР НАПОМИНАЕТ О СКАНДИНАВИИ

ПИЩА ДЛЯ УМА

КОМПАНИЯ «ФАЦЕР» РАЗРАБОТАЛА ИННОВАЦИОННУЮ НОВИНКУ В ХЛЕБНОЙ ЛИНЕЙКЕ БРЕНДА «ХЛЕБНЫЙ ДОМ» — ЭТО «ХЛЕБУШЕК „ГЕРКУЛЕС“», ОБОГАЩЕННЫЙ ЖЕЛЕЗОМ И ВИТАМИНАМИ.

Компания «Фацер» проводит множество исследований в разных направлениях своего бизнеса. В программе Fazer Brainhow компания изучает взаимосвязь между питанием, образом жизни и когнитивными способностями человека. Цель программы — создание инновационных решений для поддержания и улучшения мозговой активности. «Хлебушек „Геркулес“» — первый продукт, созданный в концепции Fazer Brainhow. В его составе содержатся углеводы, витамины, аминокислоты и лецитин, полученный из растительного сырья, которые питают головной мозг.

Рецептура нового «Геркулеса» — результат совместной работы технологов компании «Фацер» и специалистов Университета им. Мечникова. Дизайн упаковки сделан в виде книги. ■

С РАЗНЫХ СТОРОН

Компании Fazer, Nokia и Nightingale Health (финская биотехнологическая компания) запускают совместный исследовательский проект по изучению новых способов комплексного мониторинга здоровья и его контроля. В рамках сотрудничества партнеры объединят свои технологии из разных индустрий. Задача исследования — понять, как питание воздействует на производительность труда, когнитивную деятельность и качество жизни человека. Часть средств для проведения совместного исследования предоставляет Tekes — финская организация, финансирующая инновации.

УПАКОВКА НОВОГО ХЛЕБА ПОХОЖА НА КНИЖНЫЙ ПЕРЕПЛЕТ

ПУШКИН: ПРИЕХАТЬ НА ВЫХОДНЫЕ И ОСТАТЬСЯ НАВСЕГДА

ОСЕННИЕ ПРОГУЛКИ

Чтобы совершить увлекательное путешествие и получить новые впечатления, совершенно не обязательно брать отпуск и ехать далеко за пределы города.

Прекрасным развлечением для всей семьи на выходные может стать поездка в Пушкин, расположенный в 25 км к югу от центра города.

Этот город с двумя огромными дворцами, вокруг которых разбиты парки, имеет колоссальную историю и завораживает своей гармоничностью: геометрической строгостью улиц, роскошью дворцовых фасадов, монументальностью соборов и храмов. Весь его облик создает особую атмосферу спокойствия и творчества.

Такая же атмосфера царит и на подъезде к городу. В 5 км от Пушкина реализуется проект комплексной застройки территории «На Царскосельских холмах».

Близость культурно-исторических комплексов – далеко не единственное достоинство Пушкинского района. Люди ценят спокойную и размеренную атмосферу, обособленность от будничной суеты мегаполиса, возможность совмещать прогулки по паркам с посещением музеев. И в этом смысле Пушкин, несомненно, – одна из наиболее интересных локаций для покупателей современного комфортного жилья.

В непосредственной близости от всемирно известных дворцов и парков раскинулся конгрессно-выставочный центр «Экспофорум». В наши дни Петербургское шоссе – одна из важнейших транспортных артерий города.

Наличие стратегически важных объектов делает эту территорию привлекательной с точки зрения развития инфраструктуры и обеспечивает жителей Пушкинского района Санкт-Петербурга комфортными и живописными дорогами.

ОБРАЗЦОВОЕ ЖИЛЬЕ

Концепция развития жилых комплексов «Образцовые кварталы» – это европейская практичность жизни. Большинство корпусов – малоэтажные, при этом в подъездах установлены швейцарские лифты Schindler и подъемные устройства для маломобильных групп населения. Территория внутри двора благоустроена для отдыха и занятий спортом, есть зона барбекю.

Внимание к деталям – отличительная особенность «Образцовых кварталов». Вместо радиаторов устанавливается система отопления «теплый водяной пол». Эта система позволяет осуществлять регулирование тепла в каждом помещении. Специальная система очистки воды, широкие лестничные пролеты, французские балконы и остекленные лоджии – все это создает неповторимое ощущение комфорта. При этом у каждого «Образцового квартала» есть своя изюминка – то, что отличает его от предыдущих. В «Образцовом квартале» – это панорамные окна, в «Образцовом квартале 2» – мансардные этажи с потолками до 4,47 м и возможность объединения кухни, холла и гостиной, а в «Образцовом квартале 3» – трехметровые потолки, эркеры и места под установку каминов в квартирах на верхних этажах.

ОТЛИЧНЫЙ ОТ ДРУГИХ

Люди все более внимательно оценивают сегодня не только доступность квартиры по цене, но и яркую архитектуру, безопасность проживания, эргономичность планировок и самодостаточность инфраструктуры своей среды обитания. Все эти критерии, на которые обращает внимание покупатель при выборе жилья, присутствуют в «Образцовых кварталах».

Жить и работать в благоустроенном, удобном районе, в историческом предместье имперской столицы, вблизи замечательных парков и дворцов Царского Села и Павловска, в прекрасных экологических условиях, в уютных городских квартирах в современных домах небольшой этажности, выполненных в едином архитектурном стиле, – такую уникальную возможность предоставляет своим покупателям застройщик ООО «Терминал-Ресурс».

719-19-19
www.devcent.ru

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.devcent.ru

Реклама

ИЗ ЖИЗНИ ОТДОХНУВШИХ

ИД «КОММЕРСАНТЪ» В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ СОВМЕСТНО С ТЕАТРОМ «ЛИЦЕДЕИ» ПРОВЕЛ ТОРЖЕСТВЕННЫЙ ПРИЕМ, ПОСВЯЩЕННЫЙ ВЫХОДУ ЕЖЕГОДНОГО ПРИЛОЖЕНИЯ BUSINESS GUIDE «КОМПАНИИ» — РЕЙТИНГА КРУПНЕЙШИХ КОМПАНИЙ СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА. ПАРТНЕРАМИ МЕРОПРИЯТИЯ ВЫСТУПИЛИ ФИНСКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БАНК EVLI, ИНВЕСТИЦИОННО-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ QBF, ДОМ ТЕКСТИЛЯ TOGAS И ГРУППА КОМПАНИЙ «ЛАДОГА». СЮРПРИЗЫ ДЛЯ ГОСТЕЙ ПОДГОТОВИЛИ: КОМПАНИЯ VALIO, СЕТЬ КОФЕЕН «ШОКОЛАДНИЦА», СЕТЬ ПРОДУКТОВЫХ МАГАЗИНОВ «ЛЭНД» И NESPRESSO.

1

2

3

4

5

6

1_Мероприятие прошло в театре«Лицедеи»

2_Управляющий «БТК Девелопмент» Казбек Боллоев

3_Президент Ленинградской торгово-промышленной палаты Юрий Васильев

4_Генеральный директор ООО «Интерсервис» Надежда Коротовских

5_Представитель компании «Дом текстиля Togas» Анастасия Нестеренко

6_Президент корпорации «Адвекс. Недвижимость» Александр Романенко с супругой Светланой

7_Директор Северо-Западного дивизиона торговой сети «Пятерочка» (ООО «Агроторг») Сергей Саченко

8_Private banker Елена Хантту и директор отдела Private Banking финского инвестиционного банка Evli Сусанна Виален

9_ Генеральный директор Keleanz Medical Елена Кириленко

10_Начальник управления по связям с общественностью ООО «Газпромнефть — региональные продажи» Дмитрий Слушев

11_Вице-президент холдинга «Адамант» Михаил Баженов

ФОТО: ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО, МИХАИЛ КУЗНЕЦОВ

САРА БРАЙТМАН В ПРЕДРОЖДЕСТВЕНСКОМ ШОУ

28 НОЯБРЯ
ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ

Одна из самых известных исполнительниц нашего времени высwтупит с программой Royal Christmas Gala. Это впечатляющее шоу, в котором будут представлены сольные номера Сары Брайтман и дуэты, рождественская классика и лучшие хиты певицы в сопровождении симфонического оркестра и световых эффектов. За свою 30-летнюю карьеру певица выступала и в театрах, и в крупных концертных залах, и на стадионах. Песня Time to Say Goodbye, которую она исполнила с Андреа Бочелли, стала международным хитом, а Брайтман — единственной в истории исполнительницей главной песни двух Олимпийских игр. Именно Сара Брайтман вдохновила композитора Эндрю Ллойд Уэбера на создание мюзикла «Призрак оперы» и исполнила главную роль в его лондонской и бродвейской постановках.

Вместе с Брайтман на сцену Ледового выйдет вокальная группа Gregorian — один из самых успешных немецких музыкальных коллективов, на счету которого множество золотых и платиновых альбомов и участие в прошлогоднем конкурсе «Евровидение». Мастерски перепевая известные поп- и рок-хиты в духе грегорианских песнопений, Gregorian завоевали огромное количество поклонников по всему миру. ■

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

«ЛЕНИНГРАД» НЕ МОЖЕТ ОСТАНОВИТЬСЯ

23 И 24 НОЯБРЯ
ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ

Группа «Ленинград» продолжает отмечать юбилей: в Петербурге назначены дополнительные концерты — Шнур на бис повторит юбилейную программу. За двадцать лет у группы накопилось немало хитов, а последнее десятилетие сделало Сергея Шнурова модной персоной: он и в «Инстаграме», и на корпоративах, и на футбольных матчах, и в телевизионных ток-шоу, и на выставках современного искусства.

Группа ставит рекорд за рекордом, и если в СКК в Петербурге в начале тура «20 лет на радость» собралось более 20 тыс. зрителей, то в Москве на стадионе «Открытие-Арена» Шнурову дружно подпевали почти 50 тыс. поклонников. Следом за Москвой, Новгородом, Владивостоком и Хабаровском тур охватил Париж, Лондон, Таллин и Вильнюс. Везде аншлаги.

«„Ленинград“ — группа, которая вызывает скорее позитивные чувства,— говорит Сергей Шнуров.— Это как в бане. Конечно, при температуре плюс 120 жить невозможно. Но ты же идешь в баню, для чего-то тебе это нужно. „Ленинград“ — такая же баня. Жить там нельзя, но заходить надо, просто чтобы стать чище. Это очищение, катарсис, по Аристотелю». ■

«УШЕДШИЙ КАРАВАН» ИЗ ИРАНА

22 НОЯБРЯ
КОНЦЕРТНЫЙ ЗАЛ «КОЛИЗЕЙ»

Аваз — это уникальная манера аутентичного иранского пения, спонтанные и потому неповторимые «монологи» певца, сопровождаемые столь же непредсказуемыми «ответами» инструменталистов. Музыка рождается непосредственно на сцене в порыве вдохновения. Хосейн Нуршарг — певец с редким проникновенным голосом, носитель древней традиции, глубокий знаток национальной культуры, консультант Московской консерватории, юрист по образованию и вокалист по призванию. Вместе с ним на сцену выйдет исфаханский ансамбль «Фераг» под руководством Пежмана Ахтиари: шесть музыкантов, виртуозно владеющих национальными инструментами.

В иранской классике сплетено несколько философских концепций мира, включая очень древние. Главный звуковой фонд этой культуры складывался веками из магических молитвенных формул древнеарийских жреческих традиций Вед и Авесты, затем наследие эллинов и арабов, расцвет великих персидских империй и самое главное — суфийское начало как форма независимости духа от любых догматов.

Концерт классической иранской музыки «Ушедший караван» — редкая для петербуржцев возможность познакомиться с одной из древнейших музыкальных традиций. ■

ТЕМАТИЧЕСКИЕ СТРАНИЦЫ ОТПЕЧАТАНЫ В ООО «ТИПОГРАФСКИЙ КОМПЛЕКС «ДЕВИЗ»» 195027, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. ЯКОРНАЯ, Д. 10, КОРПУС 2, ЛИТЕР А, ПОМЕЩЕНИЕ 44. ЗАКАЗ № ТД-6242

16+
реклама

Коммерсантъ

ОТКРЫТА ПОДПИСКА
НА ГАЗЕТУ «КОММЕРСАНТЪ»
НА 2018 ГОД

Ищите нас в официальном каталоге Почты России «Подписные издания»

Подписные индексы

Коммерсантъ (понедельник-пятница)	Коммерсантъ (суббота)
П5553 - на год П5554 - на полугодие П5547 - на любой срок	П4672 - на любой срок

Вы также можете обратиться в агентства альтернативной подписки:
– ООО «СЗА „Прессинформ“» (тел. 337-16-26),
– ООО «Урал-Пресс СПб» (тел.: 378-66-44, 677-32-07)

Подписываемся под каждым словом.
Подпишитесь и вы.

YIT

#квартираЮИТ

Финское качество

ДОМА, ПРОДУМАННЫЕ СЕРДЦЕМ

703-44-44 | yitspb.ru

#Fjord
В сердце Васильевского острова

Малый пр. В.О., д. 52

#Смольный Проспект
Элитные квартиры в центре Петербурга

Смольный пр. / Смольная наб.

#Чапаева,16
Финская романтика Петроградской стороны

ул. Чапаева, д. 16

г. ПУШКИН
ул. Сапёрная / ул. Ломоносова

Суздальское ш. / Новоорловская ул.

#Inkeri
В окружении парков г.Пушкина

#Новоорловский
В центре жизни Приморского района.

Центральный офис продаж: Санкт-Петербург, Приморский пр., 54. | yitspb.ru. (812) 703-44-44, 8-800-700-11-44 бесплатный федеральный номер для России

[1] ЖК INKERI (Инкери). Предложение распространяется на ассортимент готовых квартир на уч.73. | [2] ЖК Новоорловский. Предложение распространяется на готовые квартиры в корпусах 1.5.1 и 1.5.2. | [3] ЖК Чапаева, 16. Предложение распространяется на все готовые квартиры. Дом сдан. Проектные декларации, информация об акциях, разрешения на ввод в эксплуатацию на сайте yitspb.ru. Срок действия предложения до 31.10.2017г., ассортимент квартир ограничен. Застройщик АО «ЮИТ Санкт-Петербург» Реклама.