

ФЛАГМАН СРЕДИ РАВНЫХ / 18
БИЗНЕС-КЛАСС ИДЕТ В РОСТ / 23
НА ЗЕЛЕННЫХ ХОЛМАХ / 24

Четверг, 23 августа 2018 №151

(№6389 с момента возобновления издания)

Цветные тематические страницы №13–32

являются составной частью газеты «Коммерсантъ»

Зарегистрировано в Роскомнадзоре

ПИ № ФС 77-64424 31 декабря 2015 года

Коммерсантъ

в Санкт-Петербурге

Территория комфорта

Guide

ПАРТНЕРЫ ВЫПУСКА



ЗАО «Росстройинвест»



ООО «ЦДС»

Реклама



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

ИСЧЕЗНУВШИЙ ВИД

Историки быта считают, что дачная культура зародилась в Петербурге. Здесь же она и почилла еще в начале 1990-х. Нет, конечно, дачи сегодня у граждан именуются, только это уже совсем другая история.

Дачники в дореволюционном Петербурге и Ленинграде — это некий общественный срез, часть социума. В принципе, дачником мог стать каждый, но в советское время традиция жить летом за городом в съемных помещениях была присуща, пожалуй, только интеллигенции. Зарплата любого итэзровца — инженерно-технического работника — позволяла снять на все лето комнату с верандой или даже весь «низ», а тем более — «верх». Искать дачу было принято в начале весны, по старой петербургской традиции — после Масленицы. На окна еще не сданных комнат хозяева наклеивали квадратики белой бумаги. Нужно было оставить им залог, чтобы вернуться сюда с детьми и вещами в конце мая. Дачники принципиально отличались от владельцев крошечных домиков и участков в садоводствах — прежде всего свободой выбора, в отличие от несущих повинность на своем участке. Дачи как отдельные собственные дома, куда хозяева приезжали только на лето, были исключительной роскошью и принадлежали в основном работникам торговли. Понятно, что в таких домах ничего не сдавалось внаем.

Арендодателями были постоянные жители поселков, окружавших город. Рождино, Александровская, Мартышкино, Вырица, Сиверская — все эти названия были на слуху, и ценность места определялась отдаленностью от города (чем дальше, тем чище воздух) и высотой расположения. Так и говорили: Сиверская — самое высокое место. Наша семья снимала там дачу лет двадцать у одной и той же хозяйки (такой вариант считался особенно удачным), два поколения детей выросли в этих светлых комнатах с верандой, выходящей в сад с настурциями, гладиолусами, флоксами и кустами каринки. Кстати, именно традиция сдавать комнаты на лето диктовала архитектуру и планировку самих домов, где хозяева и дачники часто имели отдельные входы. Эти деревянные веранды с фигурными стеклами и цветными ромбиками-квадратиками врезались в память на всю жизнь.

Сегодня в поселке Сиверский работает музей — «Дачная столица». А музеи у нас возникают, когда уже нечего терять. Потому что все это давно история.

ЗАСТЫВШИЕ В ПАДЕНИИ

ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2018 ГОДА РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОКАЗАЛ СНИЖЕНИЕ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ АКТИВНОСТИ. В ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНОБЛАСТИ БЫЛО ВВЕДЕНО НА 25% МЕНЬШЕ ПРОЕКТОВ, ЧЕМ ЗА АНАЛОГИЧНЫЙ ПЕРИОД ПРОШЛОГО ГОДА. ПРИ ЭТОМ ТЕРЯВШИЙ ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ДОЛЮ НА РЫНКЕ СЕГМЕНТ ТАУНХАУСОВ НЕМНОГО ОТЫГРАЛ УТРАЧЕННЫЕ ПОЗИЦИИ. РОМАН РУСАКОВ

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», на загородном направлении Санкт-Петербурга и Ленобласти в настоящее время представлено 316 коттеджных поселков (объем лотов в них превышает 37 тыс., из них в предложении — около 50%). В объеме коттеджных поселков более трети составляют проекты, где можно приобрести домовладения или участки с обязательным подрядом, а также представлено предложение смешанного формата (участки как с подрядом, так и без). Также на рынке представлено 32 проекта таунхаусов (около 5 тыс. лотов, из них в предложении — около 40%).

Основу предложения загородного рынка составляют участки без подряда: на конец первого полугодия 2018 года их доля в объеме предложения составила 67%. Совокупно с поселками, где к реализации предлагаются как участки с подрядом, так и без подряда (смешанная застройка), объем такого предложения составляет 94% (что сопоставимо с уровнем начала 2018-го и аналогичным полугодием 2017-го). При этом специалисты «Петербургской недвижимости» отмечают, что фактические показатели увеличились за 12 месяцев более чем на 1,5 тыс. лотов в предложении.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», указывает, что в целом активность девелоперов загородного рынка по запуску новых проектов относительно аналогичного периода прошлого года ниже примерно на 25% (по количеству проектов), при этом в первом полугодии 2018 года на рынок поступили более крупные проекты и очереди (прирост на 14%). Так, за отчетное полугодие на рынок выведено совокупно 20 проектов с предложением 2,6 тыс. лотов, говорит она.

В отличие от аналогичного периода 2017 года, заметно пополнилось предложение коттеджных поселков с домовладениями (относительно крупные проекты или очереди для данного формата предложения вышли в продажу во Всеволожском и Выборгском районах области, например, поселок «Образ жизни», девелопер «Росинжиниринг»).

Еще одним отличием первого полугодия 2018 года от аналогичного периода прошлого года является то, что в формате участков без подряда при меньшем количестве проектов объем нового предложения сопоставим, при этом примерно 40% всех лотов вышло в продажу во

Всеволожском районе (почти в два раза больше, чем в первом полугодии 2017 года). Сопоставимый объем пополнения — в Ломоносовском районе, причем там также фиксируется увеличение вывода (примерно в 1,7 раза).

НАПРАВЛЕНИЯ-ЛИДЕРЫ «Бесспорным лидером по объему предложений остается Всеволожский район, здесь сегодня в продаже находится около 250 коттеджных поселков, 2670 коттеджей и 1940 участков. На втором месте Выборгский район: 140 поселков, 860 домов, 1600 участков. Замыкает тройку лидеров Ломоносовский район: 160 поселков, 620 коттеджей и 1100 участков. Стоимость предложения разнообразна. Так, участки в Ленобласти сегодня можно приобрести за 0,2–10 млн рублей, уровень цен на домовладения находится в диапазоне 0,45–40 млн рублей», — говорит Юлия Семакина, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент».

Формат таунхаусов также пополнился небольшим количеством проектов, однако часто это новые лоты ранее достаточно успешных проектов, так что вывод увеличился на 28% от количества лотов относительно аналогичного периода прошлого года. На первичном загородном рынке Петербурга и Ленобласти (коттеджи, участки, таунхаусы) за первое полугодие 2018 года было реализовано 2,6 тыс. объектов, что сопоставимо с уровнем аналогичного периода 2017 года, превышение составило всего лишь 1,5%.

В структуре продаж за первое полугодие 2018 года (по сравнению с аналогичным периодом прошлого года) отмечено смещение сделок в сторону участков без подряда как в фактическом выражении, так и в долях. Участки без подряда составляют 83% (рост 3 п. п.), коттеджи/участки с подрядом — 5% (сокращение на 2 п. п.), таунхаусы — 12% (без изменений).

ИЗМЕНЕНИЯ В СТРУКТУРЕ За 12 месяцев на рынке произошло изменение в структуре предлагаемых поселков: в проектах с предложением коттеджей и смешанной застройки (с подрядом и без) сократилось количество проектов эконом-класса (цена домовладения до 6 млн рублей), в других классах количество проектов изменилось на одну-две единицы. Наиболее заметно пополнилось предложение в бизнес-классе: за 12 месяцев в продажу вышли новые проекты (например, поселок «Образ жизни»), а также

очереди реализуемых поселков (например, «Сад времени», «Малое Симагино»).

За первое полугодие 2018 года открылись продажи в 17 коттеджных поселках (плюс шесть очередей) с общим количеством лотов 2300. По сравнению с выводом новых объектов за первое полугодие 2017 года показатель снизился на 26% в расчете от количества поселков и увеличился на 13% по количеству объектов в них.

«Новые проекты с предложением строящихся домовладений сосредоточены в северных районах («Образ жизни», «Малое Симагино», Happy Jarvi). Это проекты высоких ценовых классов (бизнес и элита) с ценой предложения от 15 млн рублей. Кроме того, рынок северного направления пополнился рядом проектов с участками без подряда, преимущественно вышли в продажу лоты со средним диапазоном стоимости сотки в пределах 100–300 тыс. (КП «Белоостровская жемчужина», «Город-сад»). В южных районах в продажу поступили в основном проекты с предложением участков без подряда и смешанной застройки, причем в данном направлении вышел ряд крупных поселков (более 100 лотов) как со средним диапазоном стоимости сотки 100–300 тыс. рублей («Князево», «Лужайка»), так и более доступные по цене — до 100 тыс. рублей за сотку («Улада», «Ягодное-2»), — говорит госпожа Трошева.

Консалтинговый центр «Петербургская недвижимость» по итогам второго квартала 2018 года зафиксировал разнонаправленную динамику средней цены квадратного метра и средней стоимости домовладения в коттеджных поселках, где предлагаются коттеджи. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года эконом-класс вырос в цене до 35,3 тыс. рублей за квадратный метр — на 9%, при этом средняя стоимость увеличилась с 4,1 до 4,4 млн. «Разброс ценового предложения в классе следующий: в среднем от 1,5–2 до 5–6 млн рублей за объект», — говорит госпожа Трошева.

Комфорт-класс подешевел до 50,6 тыс. рублей за квадратный метр — на 7,4%, средняя стоимость снизилась с 9,2 до 8,6 млн рублей. «Разброс ценового предложения в классе также достаточно велик: в среднем от 5–6 до 9–15 млн рублей за объект», — рассказала госпожа Трошева.

Бизнес-класс прибавил в цене 10,3%, она составила 86,2 тыс. рублей за квадратный метр, при этом средняя стоимость увеличилась с 17,9 до 20,2 млн рублей.

Разброс ценового предложения в классе — от 8–9 до 22–24 млн рублей. Уникальные ценовые предложения в ряде проектов достигают 35–43 млн. Элитный класс подешевел на 4,9%, до 157,8 тыс. рублей за квадратный метр, средняя стоимость незначительно скорректировалась — с 67,2 до 50,7 млн рублей. «При этом есть уникальные ценовые предложения, где стоимость как за квадратный метр, так и за объект в разы выше средних индикаторов», — указывает госпожа Трошева.

РАЗНООБРАЗИЕ ОЦЕНОК В среде экспертов также нет единого мнения относительно тенденций на рынке. Юлия Семкина констатирует: загородный рынок за прошедшее полугодие, как и в последние кризисные годы, остается рынком покупателя. Потребности клиента диктуют качество и разнообразие предложения, которое в последнее время сильно отстает из-за избытка нереализованных устаревших проектов. Платежеспособность покупателя формирует уровень цен, нередко сделки заключаются по цене ниже заявленной (примерно на 10%).

Александр Гиновкер, генеральный директор агентства недвижимости «Невский простор», говорит: «Мы можем отметить некоторое оживление на загородном рынке, который несколько лет находился в некотором упадке. Также стоит сказать, что рынок очень разнороден, поэтому общих тенденций не так много. Главным, пожалуй, можно назвать то, что наиболее востребованы объекты, относящиеся к низшей ценовой категории. По нашей оценке, к ней относятся объекты, экспонируемые по цене до 5 млн рублей. По-прежнему достаточно активно покупаются участки без подряда. Также мы отмечаем достаточно устойчивый спрос на высокобюджетные объекты. Здесь отметим интересный момент, что предложения в элитном сегменте достаточно широкое, но по-настоящему интересных и ликвидных лотов не очень много. Многие продавцы не очень верно оценивают свои объекты. Например, владельцы элитных домов назначают цену из расчета того, сколько ими было вложено в валюту. Кроме того, на рынке сейчас много объектов, которые были возведены более пяти лет назад. Сейчас они уже морально устарели, и спрос на них невелик».

ПРЕМИАЛЬНЫЙ СЕГМЕНТ ПОПОЛНЯЕТСЯ Сразу три поселка вывел за рекомендовавший себя на загородном рынке девелопер «Русь: Новые территории» («Высокий стиль», «Солнечный орнамент», «Флайт»). Например, клубный

ЭЛИТА СТОИТ ОСОБНЯКОМ

Аналитики Knight Frank St. Petersburg отмечают, что в премиальном сегменте загородной недвижимости, напротив, произошло небольшое оживление. По итогам полугодия загородный рынок пополнился двумя новыми поселками класса А и тремя — класса В. Таким образом, по сравнению с итогами 2017 года количество коттеджных поселков в классе А увеличилось на 27%, а свободное предложение — на 9%. В классе В количество поселков увеличилось на 11%, а свободное предложение — на 8%. Это лучшие результаты на загородном первичном рынке за последние три года.



АКТИВНОСТЬ ДЕВЕЛОПЕРОВ ЗАГОРОДНОГО РЫНКА СНИЗИЛАСЬ ПО СРАВНЕНИЮ С ПРОШЛЫМ ГОДОМ

квартал «Флайт» будет построен в рамках эксклюзивного договора с застройщиком гольф-деревни «Земляничные поляны» в Ломоносовском районе.

В компании Knight Frank St. Petersburg констатируют, что в первом полугодии 2018 года была отмечена высокая активность покупателей. В классе А продажи стабильны и соответствуют уровню аналогичного периода 2017 года. В классе В было продано в два раза больше коттеджей, чем в первом полугодии 2017 года, и на 11% больше, чем за весь 2017 год.

По итогам первого полугодия 2018 года в классе А основным спросом пользовались коттеджи, строящиеся из дерева (в том числе по технологии фахверка) средней площадью 320–360 кв. м (площадь участка в среднем составляет 20–25 соток). В классе В, наоборот, основной спрос пришелся на коттеджи, построенные по каменным технологиям, средней площадью 210–250 кв. м (средняя площадь участка — 12–15 соток).

За счет пополнения рынка новыми объектами в классе А средняя стоимость предложения составила 60,1 млн рублей, увеличившись по сравнению с концом 2017 года на 11%. В классе В новые объекты незначительно повлияли на средний показатель стоимости, которая состави-

ла 23,7 млн и осталась на уровне конца прошлого года.

Ростом характеризовался и показатель среднего бюджета покупки. Так, по итогам первого полугодия 2018 года в классе А данная величина составила в среднем 55,6 млн рублей и увеличилась по сравнению с концом прошлого года на 40%. В классе В средний бюджет покупки увеличился на 21% и составил 19,5 млн. На вторичном рынке средняя стоимость предложения класса А составила 70 млн рублей.

«На сегодняшний день на вторичном рынке в премиальном сегменте продавцы не готовы серьезно уступать в цене. Обычно собственники оценивают дома исключительно с точки зрения вложенных средств, а не с точки зрения рыночной стоимости, поэтому стараются компенсировать хотя бы свои затраты. Так как загородный дом, скорее всего, не является единственной недвижимостью, то собственники премиальных домов готовы ждать своего покупателя. Только серьезные обстоятельства подталкивают их к значительным уступкам», — говорят в Knight Frank St. Petersburg.

Аналитики полагают, что изменения, происходящие в долевого строительстве, способны в определенной мере оказать

влияние на загородный рынок и увеличить интерес к готовым домовладениям, расположенным в привлекательных пригородных локациях.

Екатерина Немченко, директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg, отмечает: «Чемпионат мира по футболу перевернул представление о России. Болельщики из разных стран были в Петербурге, чтобы поддержать свои команды, и теперь делятся своим восторгом от русского гостеприимства, дружелюбия, красоты Петербурга. Однако они даже не догадываются о красоте нашего леса, прохладе озер, изысканности Курортного района. Футболистам команд Хорватии, Англии, Коста-Рики, Южной Кореи, Саудовской Аравии повезло чуть больше: их тренировочные базы располагались в пригородах Петербурга, и команды смогли увидеть и узнать их больше других. Чемпионат закончился, а инфраструктура, подготовленная для спортсменов, осталась и теперь работает на повышение привлекательности этих локаций. Как и сборная России по футболу, которая удивила своими победами и влюбилась в себя болельщиков, загородный рынок Петербурга после длительной паузы проявляет активность и набирает обороты». ■

ПОВОРОТ К ЛЕСУ

ПРАВИТЕЛЬСТВО ВСЕРЬЕЗ ВЗЯЛОСЬ ЗА РАЗВИТИЕ ДЕРЕВЯННОГО ДОМОСТРОЕНИЯ. НА ПРОШЛОЙ НЕДЕЛЕ ПРЕМЬЕР ДАЛ ПОРУЧЕНИЕ СРАЗУ ПЯТИ МИНИСТЕРСТВАМ — ИМ ПРЕДПИСАНО ПРЕДОСТАВИТЬ ПИЛОТНЫЕ ПРОЕКТЫ В РЕГИОНАХ ДО 3 СЕНТЯБРЯ. СКОРО ЛИ МЫ ЗАЖИВЕМ В ЭКОЛОГИЧНЫХ ДЕРЕВЯННЫХ ДОМАХ, УЗНАЛ «ОГОНЕК».

НАТАЛИЯ НЕХЛЕБОВА («ОГОНЕК», № 29 ОТ 06.08.2018)

Задача использовать при строительстве родной лес поставлена перед правительством уже давно: еще в 2016 году президент поручил разработать комплекс мер по развитию деревянного домостроения. С тех пор Минстрой бился над многочисленными нормативами, которые позволяли бы возводить многоэтажные дома с применением деревянных конструкций. И вот новость прошлой недели: от профильных ведомств уже в кратчайшие сроки ждут пилотные проекты квартальной многоэтажной застройки в регионах.

Предполагается использовать дерево при строительстве школ, домов для детей-сирот, фельдшерско-акушерских пунктов и других социальных объектов. Конечно, речь не идет о бревенчатых избах, которые должны появиться в городах. Имеются в виду современные строительные конструкции, в которых будет использоваться дерево. Строить из них, уверяют эксперты, легко, быстро и дешево. А леса у нас в стране достаточно.

«Развитие деревянного домостроения позволит решить сразу несколько насущных проблем», — говорит Александр Бочко, генеральный директор одной из крупнейших компаний, занимающихся деревянным домостроением, — использовать собственную сырьевую базу. Не продавать лес-сырец за границу, а уже наконец создавать здесь, в России, товары с высокой добавленной стоимостью. Кроме того, это даст нам возможность быстро возводить современное экологически чистое и недорогое жилье. Ведь у нас в стране половина населения стремится улучшить жилищные условия».

О преимуществах строительства с использованием дерева говорит и Олег Панитков, генеральный директор Ассоциации деревянного домостроения: «Современное индустриальное деревянное домостроение относится к быстровозводимому, энергосберегающему жилью. Оно требует меньше затрат на фундамент, на логистику



В РОССИИ НАМЕЧАЕТСЯ «ДЕРЕВЯННЫЙ РЕНЕССАНС»

— хотя бы потому, что дерево банально легче бетона. Дерево выгоднее и с точки зрения энергосбережения. К участию в пилотных проектах, о которых говорит правительство, проявили интерес Кировская, Тверская и Новосибирская области. Также рассматриваются площадки в Москве, Московской области, в Красноярске».

Интерес к деревянному домостроению — отнюдь не проявление нашей самобытности. В развитых странах использование леса как экологичного и возобновляемого ресурса давно стало нормой. Например, деревянное домостроение в США, где леса гораздо меньше, чем в России, обеспечивает 3–5% ВВП страны. А в Евросоюзе реализуется проект «Деревянная Европа», согласно которому доля деревянного жи-

лья в общем объеме малоэтажного фонда к 2020 году должна составить 80%. Дерево активно используется при строительстве и многоэтажных домов, и даже небоскребов. Так, в Канаде с применением деревянных конструкций построили 18-этажный дом (всего за два месяца и силами всего десяти рабочих). В Швеции, Австрии, Канаде планируют строить из них 30-этажные дома, а в Сингапуре замахнулись и вовсе на 80 этажей.

Вот и мы, похоже, решили не отставать. С чем связан деревянный ренессанс? Конечно же, с применением новых технологий, которые позволяют нивелировать основные недостатки дерева — пожарную опасность и недолговечность материала. «Появились новые методы обработки

древесины», — рассказывает Олег Панитков. — Вообще, последние 50 лет позволили совершить технологический прорыв в строительстве из дерева».

Эти технологии пришли теперь и в Россию, уже построены предприятия для производства современных конструкций. Например, в Торжке три года назад построили уникальный завод с суперсовременным оборудованием (второй такой есть только в Северной Америке).

Увы, большая часть отечественных современных предприятий, выпускающих деревянные конструкции для строительства, ориентирована в основном на экспорт. Но из современных деревянных панелей уже возведено социальное жилье в Твери, Воронеже, Оренбурге, Омске, Костроме (в эти дома переселяли людей из ветхого аварийного жилья). В Петербурге построен микрорайон Славянка — девятиэтажные дома там собраны с применением деревянных конструкций. Основная масса квартир в этих домах была распределена по военным сертификатам.

Более активному использованию мешали устаревшие строительные нормы. Сейчас, говорят специалисты, нужно испытать множество новых материалов, сертифицировать их, адаптировать законодательную базу. Но, благодаря интересу властей к теме, все изменения, способствующие развитию деревянного домостроения, стали происходить достаточно быстро.

Если верить экспертам, перспективы у «деревянного метра» в стране радужные: чтобы стимулировать граждан приобретать деревянное жилье, уже с весны действует льготная кредитная ставка 8–10% (предполагается, что она будет снижена до 5%), в бюджете на субсидирование таких кредитов заложено 197 млн рублей.

«При адресной помощи государства появление деревянных многоквартирных районов это вопрос не десяти, и даже не пяти лет. Все произойдет гораздо быстрее», — полагает Олег Панитков. ■

ТЕРРИТОРИЯ ИННОВАЦИЙ

22 И 23 СЕНТЯБРЯ НА УЛИЦАХ ПЕТЕРБУРГА ПОЯВЯТСЯ ИНСТАЛЛЯЦИИ С ПРОМЫШЛЕННЫМИ РОБОТАМИ И ТАКСИ-БЕСПИЛОТНИКИ, А В НЕБЕ ЗАКРУЖАТ ДРОНЫ: ЕЖЕГОДНЫЙ ФЕСТИВАЛЬ SCIENCE FEST ОБЪЕДИНИТ РАЗЛИЧНЫЕ ПЛОЩАДКИ ГОРОДА, ГДЕ ПРЕДСТАВИТ ОБШИРНУЮ ПРОГРАММУ, СВЯЗАННУЮ С НОВЕЙШИМИ ТЕХНОЛОГИЯМИ.

АЛЬБИНА САМОЙЛОВА

В течение двух дней ученые и разработчики, инженеры, дизайнеры и предприниматели будут обмениваться научными знаниями и опытом. Искусственный интеллект, нейроинтерфейсы, космос, дроны и беспилотники, робототехника, VR/AR, Science

and Media Art, блокчейн станут флагманскими темами фестиваля. Среди хедлайнеров: Джозеф Браун — доцент, глава Лаборатории искусственного интеллекта в разработке игр, Адил Хан — руководитель Лаборатории машинного обучения и пред-

ставления данных университета «Иннополис», Рустам Давлетбаев — руководитель Центра систем распределенного реестра университета «Иннополис».

Основная программа Science Fest пройдет на десяти площадках: Планетарий-1,

«Люмьер-холл», Yota Lab, университеты ИТМО и Политехнический, Музей оптики, Музей космонавтики, «Ленполиграфмаш», Анненкирхе и Новая сцена Александринского театра. Программа рассчитана на тех, кому больше 16 лет. ■

ФЕСТИВАЛЬ

IN2IT
ИНВЕСТ•ОТЕЛЬ

**МЕНЯЕМ ВЗГЛЯД
НА НЕДВИЖИМОСТЬ**

in2it.ru
+7 (812) 605-72-07

**ИНВЕСТ-ОТЕЛЬ IN2IT –
НОВЫЙ ФОРМАТ НЕДВИЖИМОСТИ
ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ**

- Доход до 17% в год
- Инвестиционные программы от 300 000 ₽
- Программы обратного выкупа на старте
- Юниты с полной отделкой и мебелью
- 30 м до метро Купчино
- Строим по ФЗ 214

**Санкт-Петербург, Московский район
Витебский пр. 1 Дунайский пр.**

Генеральный подрядчик YIT

ФЛАГМАН СРЕДИ РАВНЫХ

ПРИ СРАВНЕНИИ НОВОСТРОЕК В ПРИГОРОДАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И В ЛОКАЦИЯХ, БЛИЗКИХ К ЦЕНТРУ, АНАЛИТИКИ НЕ РЕДКО ОТМЕЧАЮТ ТАКИЕ ДОСТОИНСТВА УДАЛЕННЫХ КВАРТАЛОВ, КАК МЕНЬШАЯ ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ, БОЛЕЕ ЖИВОПИСНЫЙ ЛАНДШАФТ, НАКОНЕЦ, ВОЗМОЖНОСТЬ СОЗДАНИЯ ОДНОРОДНОЙ СРЕДЫ В ПРЕДЕЛАХ ЦЕЛОГО КВАРТАЛА.

НУ А ЕСЛИ ВСЕ ЭТИ ОПЦИИ, КАК В СЛУЧАЕ С БУДУЩИМ КВАРТАЛОМ «ЦДС ЧЕРНАЯ РЕЧКА», РЕАЛИЗУЮТСЯ СОВСЕМ РЯДОМ С ЦЕНТРОМ, ТО ПОДОБНЫЙ ПРОЕКТ ИМЕЕТ ВСЕ ОСНОВАНИЯ НАЗЫВАТЬСЯ ФЛАГМАНСКИМ. ТАТЬЯНА КРАМАРЕВА

Территория на границе двух районов Петербурга, Приморского и Выборгского, в пределах улиц Торжковской, Кантемировской, Белоостровской, Большого Сампсониевского проспекта, набережной Черной речки, начала преобразовываться уже несколько лет назад. Здесь работал и продолжает работать ряд крупных застройщиков Северной столицы. Локация интересна прежде всего развитой дорожной сетью, позволяющей выехать в разных направлениях с разумными временными затратами. «Можно выбраться на Приморский проспект, есть несколько выездов на КАД, на Петроградку, вниз по набережной — к центру города», — комментирует Иван Носов, директор департамента маркетинга и рекламы группы ЦДС.

Очень перспективной локацией и для девелопера, и для покупателя является территория бывшего завода «Ильич» — квартала в границах Вазаского переулка — Белоостровской улицы — набережной Черной речки, где реализуется флагманский проект ЦДС. «Застройщикам всегда было интересно это пространство, потому что оно имеет уникальное расположение и относительно центра Петербурга и других престижных локаций (Крестовского острова, Петроградской стороны), и по близости к метро, при этом участок равноудален от станций, относящихся к разным веткам. Потенциал территории неуклонно рос в последние десять лет», — уточняет господин Носов. На этот рост не повлияло даже появление по соседству нескольких новых жилых комплексов, в том числе бизнес-класса. Проект «ЦДС Черная речка» задуман как квартал с однородной жилой средой. Разумеется, подчеркивают в ЦДС, эта среда будет качественной.

УМЕСТНЫЕ РЕШЕНИЯ Квартал «ЦДС Черная речка» прежде всего соответствует месту. Это предполагает разумную высотность, отличные видовые характеристики, уместные в этой части Северной столицы архитектурные решения, стилистическое единство (но не однотипность!), а также оригинальную концепцию благоустройства и функциональной нагрузки общественных пространств в границах застраиваемой территории.

Новый квартал возводится на бывшей промышленной земле, на некотором удалении от жилых массивов, и потому перед разработчиками проекта не стояла задача строгого соотношения объемно-пространственных и архитектурных решений со стилистикой окружающей застройки. Одно из немногих исключений — архитектурный ансамбль расположенной в начале Белоостровской улицы площади Акаде-



ДВОР С АМФИТЕАТРОМ И БЕСПЛАТНЫМ WI-FI ЗАДУМАН КАК МЕСТО ВСТРЕЧ И ОБЩЕНИЯ ЖИТЕЛЕЙ КВАРТАЛА «ЧЕРНАЯ РЕЧКА»

мика Климова. Здание, которое граничит с территорией микрорайона «ЦДС Черная речка», имеет форму подковы, и эта же форма будет повторена в обращенном к площади Климова корпусе нового квартала. Архитектурный ансамбль площади повлиял, кроме того, на высотность новостройки: она составит от 11 до 14 этажей.

Еще одним фактором влияния на внешний облик и объемно-планировочные решения проекта стали возможные виды на набережную Невы. «Верхние и средние этажи части наших корпусов будут иметь прострелы на акваторию Невы и обширную часть района», — подтверждает директор проектно-конструкторского бюро «СтройПроект» (входит в группу ЦДС) Екатерина Кутева.

УРОВНИ И КОНТУРЫ Флагманский проект ЦДС — продукт с несколькими уровнями и, если можно так сказать, контурами планирования. Наиболее масштабный уровень, что очевидно, — планирование квартала. Далее — уровень планирования отдельного дома, в том числе дворового пространства. Далее — планирование в пределах конкретного этажа конкретного корпуса (да-да, число и состав квартир на разных этажах даже одного корпуса могут различаться!).

Однако есть еще концепция внешнего контура, которая предусматривает организацию широкой (30 м) прогулочной зеленой зоны вдоль фронта по Белоостровской улице. «Здесь не будет площадок для занятий шумными видами спорта. Дополнительное преимущество для будущих жильцов в том, что Белоостровская — улица с односторонним движением, и основной трафик приходится только на утренние часы пиковых нагрузок», — рассказывает Иван Носов.

Идея зеленого контура, задающего видимую границу между внешним миром и территорией квартала «ЦДС Черная речка», получит развитие и в форме бульварной зоны, пересекающей квартал практически посередине. «Прогуливаясь внутри квартала, человек должен попадать в совсем другой мир. Архитектурно, декоративно внутриквартальная зона променада будет чуть уютнее, чуть камернее, если хотите, чем внешняя. Находясь здесь, человек вообще не будет иметь визуального контакта с внешним окружением», — подчеркивает Екатерина Кутева.

Идея приватности общественного пространства найдет практически абсолютное воплощение в концепции дворовых территорий. Все парадные — по внешнему контуру, сквозные проходы во двор доступны только для жильцов: коммерческие помещения лишены выходов вовнутрь. Сами же дворы предназначены для игр самых маленьких жителей, для спокойных бесед или чтения в уютных уголках в окружении практически альпийского ландшафта, какой любят создавать владельцы загородных домов. «Мы стремились уйти от превращения дворов в лесные массивы. Крупномеров там не будет», — подтверждает господин Носов.

ТРАДИЦИИ ПЛЮС НОВАЦИИ Архитектурные, как, впрочем, и инженерные, идеи этого проекта группы ЦДС преследуют две цели: во-первых, подчеркнуть преимущества локации, а во-вторых, сделать очевидным высокий статус самого объекта. Как следствие, здесь применяются и успешные решения, доказавшие свою эффективность на других объектах ЦДС, и принципиально новые. К числу первых можно отнести просторные, с понятной навигацией и оби-

лием естественного света входные группы, подземный паркинг с лифтом из дома, контур безопасности по границе территории или функциональные планировки квартир. Среди вторых — не-обычное для группы ЦДС решение фасадов. Выбор сделан в пользу навесных вентилируемых, причем очень интересной структуры и текстуры. «Речь идет о комбинации терракоты и дорожного кирпича. Такой фасад дает возможность больше и чуть интереснее сыграть по архитектуре, пластике, динамике. Сейчас прорабатывается очень выигршное текстурное и цветовое сочетание: чтобы при взгляде на здание теплело на сердце, чтобы при любом освещении впечатляло благородство природных материалов», — объясняет госпожа Кутева.

Кстати об освещении. К решению этого вопроса в группе ЦДС подошли предельно серьезно, организовав конкурс на разработку соответствующей концепции. В итоге из трех предложенных была выбрана та, которая предусматривает разноуровневое и разнонаправленное освещение опять-таки разной яркости. Так, будет обыгрываться контраст между многоугольной, словно пчелиные соты, формой общественных пространств, плавно перетекающих одно в другое, и геометрически строгой конфигурацией жилых зданий.

ВАРИАЦИИ НА ТЕМУ Кварталография флагманского проекта ЦДС заслуживает отдельного упоминания. Около 60% — двух- и трехкомнатные квартиры. Более 30% — «однушки». И лишь несколько студий, больше похожих на полноценные компактные однокомнатные квартиры.

В первом из выведенных в продажу корпусов (всего их будет девять, а общая площадь жилья составит около 250 тыс. кв. м) представлена только часть квартирографии с точки зрения типологии квартир. Впрочем, подчеркивают в ЦДС, каждая квартира в этом проекте уникальна. И дело не только в количестве санузлов, наличии или отсутствии гардеробных либо террас. Любая квартира в квартале «ЦДС Черная речка», изначально отличающаяся от множества других, допускает еще и вариации в функциональном зонировании.

В целом двухкомнатные квартиры предлагаются в диапазоне 55–70 кв. м, трехкомнатные — площадью от 72 до 130 кв. м. «Хотя по своим характеристикам это квартал бизнес-класса, мы принципиально ориентировались на метраж целесообразный, с понятным функционалом», — комментирует Екатерина Кутева, добавляя, что минимум треть предложения в этом проекте безальтернативна «в радиусе 5 км». ■



КОМПОЗИЦИЯ «КРЕМ-БРЮЛЕ» ИВАНА ГОРШКОВА УСТАНОВЛЕНА В ТРАВЯНОМ САДУ

В конце главной аллеи висится Air Island — надувная скульптура, остров на острове, «оазис чистой, беззаботной радости». Инсталляция создана специально для этого пространства, и это самая большая работа москвички Саши Фроловой. Основной материал, с которым работает художница, — латекс. По ее мнению, в будущем все материалы будут подвижными,

способными растягиваться, облегать и надуваться. Пластичность будет выступать как высшая степень приспособления пространства к нуждам и характеру человека. В надувных скульптурах автора привлекает формообразование. Растяжение материала и раздутие формы — это принцип, совершенно отличающийся от высекания из камня или отливки из гипса

АРТ-ОБЪЕКТЫ В НОВОЙ ГОЛЛАНДИИ

НА ОСТРОВЕ НОВАЯ ГОЛЛАНДИЯ ПОЯВИЛОСЬ НЕСКОЛЬКО УЛИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ СОВРЕМЕННЫХ РОССИЙСКИХ ХУДОЖНИКОВ. РАБОТЫ МОЖНО УВИДЕТЬ ДО 30 СЕНТЯБРЯ.

или бронзы. Форма создается не путем отсечения лишнего или наращивания, а способом растяжения, что дает иную пластику. Саша Фролова — финалист премии Кандинского в номинации «Молодой художник. Проект года» (2009), финалист международной премии Arte Laguna Prize 12.13 (Венеция), победитель конкурса, основанного британским художником Эндрю Логаном, — «Альтернативная мисс мира» (2014).

Второй проект — композиция «Крем-брюле» воронежского художника Ивана Горшкова. Она установлена в Травянном саду и состоит из восьми скульптур.

Каждая из них обладает своими «человеческими чертами» и характером. Типажи сделаны, как куклы, по выкройкам, но не из мягких материалов, а из металла. Персонажи группируются вокруг фонтана в виде гигантского мороженого — отсюда и название композиции. Иван Горшков является соучредителем Воронежского центра современного искусства, он участник группы «Популярные пограничные исследования», сотрудник галереи Х.Л.А.М. (Воронеж), участник параллельной программы биеннале Manifesta 10. Художник года по версии Cosmocosm-2017. ■



AIR ISLAND САШИ ФРОЛОВОЙ — ВЗГЛЯД ХУДОЖНИЦЫ В БУДУЩЕ

В ЛУЧШИХ МЕСТАХ ПЕТЕРБУРГА

Коммерсантъ

РЕКЛАМА «РБ»

Рестораны

КРЕМЛЬ	Выборгская наб., 55 (БЦ Gregory's Palace)
ВЕСЕЛИДЗЕ	Восстания ул., 20
МАРКЕТ ПЛЕИС	Малоохтинский пр., 64
	Конституции пл., 3, лит. А
ПЛЮШКИН	Комендантский пр., 2, ТК «Променад»
РИБАЙ	Казанская ул., 3А
РУССКАЯ РЮМОЧНАЯ №1	Конногвардейский бул., 4
СТРОГАНОФ	Конногвардейский бул., 4
СТЕЙК ХАУС	
ТАВЕРНА ГРОЛЛЕ	Большой пр. В.О., 20
Ресторан-гостиная ШТАКЕНШНЕЙДЕР	Миллионная ул., 10
ШАЛЯПИН	Тверская ул., 12/15

CAPULETTI

ЭТАЖ 41	Большой пр. П.С., 74
	Конституции пл., 3/2, БЦ Leader Tower, 41-й этаж
FIT FASHION	Казанская ул., 3
FRANCESCO	Суворовский пр., 47
GINZA	Аптекарский пр., 16
НІТСН	Московский пр., 179
МАКАРОНИ	Рубинштейна ул., 23
Литературно-ресторанный комплекс «Симпозиум»	Достоевского ул., 19/21, лит. М
РАКОВАЯ на Петроградке	Малый пр. П.С., 16

Пироговые

ЛИНДФОРС	Полтавская ул., 3
	Московский пр., 128
	Декабристов ул., 19

Декабристов ул., 33

ШТОЛЛЕ	Ленинский пр., 151
	1-я Красноармейская ул., 4
	Гражданский пр., 114, к. 1
	Каменноостровский пр., 31А
	Комсомола ул., 35
	Московский пр., 105
	Стачек пр., 74
	Просвещения пр., 34
	Садовая ул., 8
	1-я линия В.О., 50
	Энгельса пр., 37
	Восстания ул., 32
	Невский пр., 11
	Владимирский пр., 15
	Савушкина ул., 3

Кафе

ЯКИТОРИЯ	Петровская наб., 4
КРОО САФЕ	Суворовский пр., 27 / 9-я Советская ул., 11
РУБИНШТЕЙН	Рубинштейна ул., 20

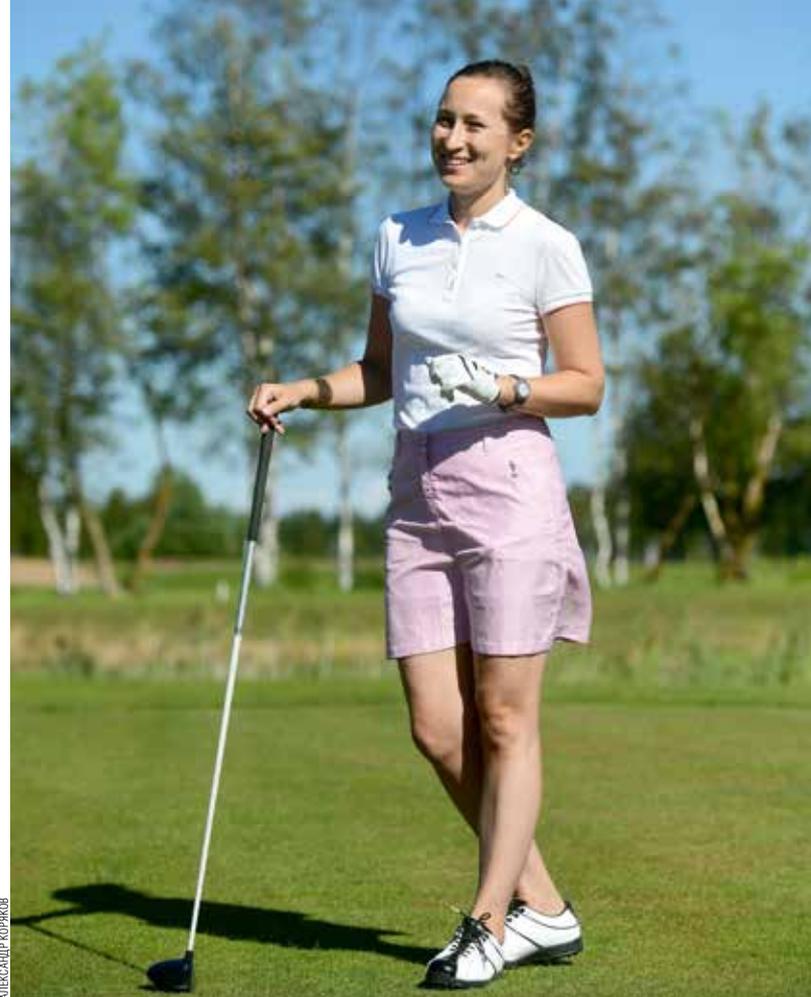
Кофейни

БАРИСТОКРАТ	Киевская ул., 6, корп. 2
	Митрофаньевское ш., 2, корп. 2 (БЦ «Малевич»)
	Воскова ул., 13, корп. 3 (сквер)
ЗДЕСЬ И СЕЙЧАС	Итальянская ул., 2
ЗАВТРА БУДЕТ КОФЕ	Итальянская ул., 2

Газета «Коммерсантъ» издательством бесплатно не распространяется. Информация по тел. (812) 271-3635 www.spb.kommersant.ru

ЭВЕЛИНА ТРОФИМОВА: «ГОЛЬФ — ЭТО И СПОРТ, И СТИЛЬ ЖИЗНИ»

НА ЮГЕ ЛЕНОБЛАСТИ, ГДЕ САМОЕ БОЛЬШОЕ КОЛИЧЕСТВО СОЛНЕЧНЫХ ДНЕЙ, РАБОТАЕТ ГОЛЬФ-КЛУБ STRAWBERRY FIELDS. О ТОМ, ПОЧЕМУ ОН ОТКРЫЛСЯ ИМЕННО ЗДЕСЬ, КТО ИГРАЕТ В ГОЛЬФ, КОМУ НРАВИТСЯ ЗАГОРОДНАЯ ЖИЗНЬ И НЕ ТОЛЬКО ОБ ЭТОМ РАССКАЗАЛА ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО «ЗЕМЛЯНИЧНЫЕ ПОЛЯНЫ» ЭВЕЛИНА ТРОФИМОВА. ДЕМЬЯН УХИН



АЛЕКСАНДР КОЗЛОВ

GUIDE: Ехали в гольф-клуб, а попали просто в уголок старой Англии: зеленые просторы, живописные деревья, пруды. Вы специально так изменили ландшафт?

ЭВЕЛИНА ТРОФИМОВА: В проектировании полей для гольфа есть два основных направления — «линкс» и «паркленд». Первый и наиболее популярный в мире — это «линкс», когда полностью изменяется ландшафт местности, на таком поле практически отсутствуют деревья. При этом, как мне кажется, приобретает некоторую искусственность. При втором направлении естественный ландшафт вписывается в поле для гольфа, максимально сохраняются деревья.

У нас разработкой проекта занимался известный финский гольф-архитектор и основатель компании GolfArk Яри Расинкангас, работающий в индустрии более 35 лет. Он отдал предпочтение второму варианту, максимально сохранив естественную среду. И мы не прогадали.

На территории гольф-поля Strawberry Fields есть девять живописных водоемов, сохранено множество деревьев, оно вызывает восхищение у любого созерцателя. В эту природную красоту вписали и клубный дом. Отделка здания произведена натуральными материалами. Дом расположен на самой высокой точке клубной деревни, из окон и с веранды открывается потрясающий вид на поле.

G: Для России гольф — еще непривычный вид спорта. Почему вы выбрали именно его для своего проекта?

Э. Т.: По популярности гольф занимает второе место в мире, уступая только футболу, он включен в программу Олимпийских игр. И не существует двух одинаковых гольф-полей — это безусловный бонус для профессионалов и любителей игры.

К примеру, в Швеции, население которой сопоставимо с количеством жителей Петербурга, около 700 полей для гольфа. У нас в Петербурге пока только пять гольф-клубов, каждый из которых уникален по своему. Но я уверена, у этого вида спорта большое будущее в России.

G: За счет чего растет его востребованность?

Э. Т.: Гольф позволяет одновременно и сосредоточиться, и расслабиться. Выходя на игру, вы забываете о шуме и суете городской жизни, концентрируетесь на игре и личных успехах. Во время игры вы не только занимаетесь спортом, но и тренируете стратегическое мышление. Я из окна своего кабинета часто вижу возвращающихся с поля или, наоборот, уходящих на игру людей, на их лицах — азарт и предвкушение.

Этим видом спорта может заниматься практически любой человек, здесь нет ограничений ни по возрасту, ни по физиологическим особенностям. Гольф воспитывает в спортсменах уважение к правилам и к сопернику. Игра основана на доверии: вы отдаете свою карточку сопернику, который ведет подсчет ваших результатов, а он получает с аналогичными целями вашу.

G: Как бы вы описали аудиторию вашего клуба?

Э. Т.: Гольф — это спорт для тех, кто прежде всего умеет организовать свое время: его требуется немало и для тренировок, и для игры. Я бы сказала, что это игра успешных людей, безотносительно финансового достатка, хотя эти две категории взаимосвязаны. Немало, кстати, бизнес-контактов завязалось именно в гольф-клубах, популярны деловые переговоры во время игры в гольф. Вместе с тем ошибочно представление, что гольф исключительно дорогой спорт. Нет, это не так, он не дороже большого тенниса или горных лыж. За годовой взнос в 80 тыс. рублей, например, человек может неограниченное время пользоваться полем, инвентарем, получает привилегии в клубных магазине и ресторане. Для начала, чтобы выяснить, понравится ли этот спорт, можно воспользоваться программой для новичков: десять уроков вместе с инструктором и инвентарем.

G: Сегодня, в будний день, у вас в клубе немало детей. Есть детские программы?

Э. Т.: В нашем клубе действует круглогодичная Детская академия гольфа. Занятия проходят утром и вечером. Родители сами

выбирают удобное время для обучения ребенка. Дети очень любят гольф. При этом они, в отличие от старшего поколения, лишены стереотипов: дорогой спорт, недорогой спорт, здесь другие критерии — интересно или нет, нравится или нет. Многие дети случайно оказываются в гольф-клубе в качестве гостей на дне рождения, например, поскольку гольф-клуб, помимо своей спортивной направленности, еще и отличная площадка для проведения мероприятий разного масштаба и уровня. И они возвращаются в роли учеников Детской академии. Кстати, параллельно действует и Семейная академия. У родителей есть возможность осваивать гольф вместе с ребенком, а потом делиться впечатлениями.

G: Каковы характеристики поля?

Э. Т.: Наше поле — чемпионское, на 18 лунок, соответствует мировым стандартам. Благодаря его техническим характеристикам мы можем принимать любые соревнования, в том числе и международного уровня. Вот в этом году в очередной раз провели турнир Санкт-Петербурга по гольфу.

G: Неподалеку от вашего клубного дома мы обнаружили несколько коттеджей. Будете возводить еще и поселок?

Э. Т.: Видите ли, такой симбиоз — поле для гольфа и коттеджный поселок — сочетание популярное и очень гармоничное. Мы изучили немало подобных проектов, прежде чем реализовывать такую идею здесь.

G: Есть ли аналоги вашему проекту в Петербурге и области?

Э. Т.: Нет, пока такого у нас не делали. Многие девелоперы в сегменте загородного домостроения выстраивают инфраструктуру своих поселков. Обычно это нарезка земли, подведение коммуникаций, в лучшем случае — игровая площадка для детей. Наша философия — полный комплекс для качественной жизни и полноценного отдыха за городом.

G: Каковы особенности вашего проекта?

Э. Т.: Мы выбрали хорошую локацию на юге Ленобласти: здесь раньше были клубничные поля, потому что именно тут бывает наибольшее количество солнечных дней

в Ленинградской области. К нам из любой точки Петербурга можно добраться за 45 минут, есть несколько вариантов подъездов. В 4 км находится Ломоносов, где есть магазины, поликлиники, школы и детские сады, в общем, все необходимое для жизни. Весь проект расположен на участке 110 га (из них 72 га приходится на поле для гольфа), а в его «сердце» находится поселок: сейчас мы реализуем первую очередь — это 64 участка. Жители «Земляничных полей» называют безусловным преимуществом единый стиль застройки нашей клубной деревни. Мы убеждены, что гармония и уют должны быть не только внутренними, но и внешними. Есть разные варианты — от проекта «под ключ» до самостоятельного возведения дома. В любом случае, все инженерные коммуникации (газ, вода, электроэнергия) уже подведены. Но есть ограничения: все дома должны быть в одном стиле. Инфраструктура клубной деревни включает не только поле для гольфа, но также и фитнес-зал, массажные кабинеты, видовой ресторан, конференц-зал.

В подобных проектах спортсмены-гольфисты составляют около 20% покупателей, остальные — это люди, которым нравится загородная жизнь: неспешные прогулки пешком или на велосипеде, скандинавская ходьба, зимой — лыжи. Кроме того, для них важна однородная социальная среда — схожие интересы и жизненные ценности.

G: То есть вы полагаете, что ваш проект будет востребован в России?

Э. Т.: Безусловно. Уже сейчас жители и гости клубной деревни «Земляничные поляны» отмечают высокий уровень сервиса, наличие продуманной инфраструктуры и видовые характеристики домов в окружении гольф-поля. Я счастлива слышать от гостей нашего клуба, что здесь уютно как дома.

G: Все-таки гольф — это спорт или стиль жизни?

Э. Т.: И то, и другое. Для меня гольф — это свежий воздух, хорошая компания, постоянное саморазвитие, движение к цели и даже искусство. ■



NEW TIME

жилой комплекс нового времени

331 50 00

RSTI.RU

ВБЛИЗИ ПАРКА, В РИТМЕ ГОРОДА

ПРОДАЖИ ОТКРЫТЫ

1-к квартира

ОТ

2,4

МЛН РУБ.



РОССТРОЙИНВЕСТ

Застройщик: ООО «Росстройинвест». Проектная декларация на сайте rsti.ru.
Адрес объекта: Санкт-Петербург, Глухарская улица, участок 32
(северо-западнее пересечения с Планерной улицей)

ПРОМЕНАД «ПАССАЖА» ВЕДЕТ В «ЕВРОПУ»

ТОРГОВЫЙ ДОМ «ПАССАЖ» В ЧЕСТЬ СВОЕГО 170-ЛЕТИЯ ЗАПУСКАЕТ НЕОБЫЧНЫЙ ПРОЕКТ ВМЕСТЕ СО ШКОЛОЙ MASTERS. ЭТО АВТОРСКИЙ ЭКСКУРСИОННЫЙ МАРШРУТ, ПОСВЯЩЕННЫЙ ИНТЕРЕСНЕЙШЕЙ ИСТОРИИ ТОРГОВОГО ДОМА И БЛИЗЛЕЖАЩЕГО КВАРТАЛА. АЛЬБИНА САМОЙЛОВА

Партнерами проекта выступили Театр им. Комиссаржевской и гранд-отель «Европа». И театр, и отель впервые открывают свои двери для организованных экскурсионных групп. Экскурсия начинается в «Пассаже», где еще идут работы по обновлению интерьеров и лестниц. Кстати, у «Пассажа» большие планы: в здании откроется ресторан с террасой на крыше, а в историческом подвальном помещении с таким же, как у торгового дома, сквозным проходом с Невского на Итальянскую, — супермаркет «Лэнд». Универмаг славится богатой историей и переживал за время своего существования взлеты и падения. Здание построено в 1846–1848 годах архитектором Рудольфом Желязевичем по заказу графа Якова Эссен-Стенбок-Фермора, тогдашнего владельца земельного участка. Интересно, что на третьем этаже размещались квартиры, окнами выходящие в галерею универмага, правда, особой популярностью у арендаторов они не пользовались.

В 1899–1901 годах здание перестраивалось: появился четвертый этаж, вход украсил двухколонный портик. А в концертном

зале со стороны Итальянской улицы кипела музыкально-литературная жизнь, устраивались просветительские лекции. В 1904–1906 годах здесь работал Новый драматический театр Веры Комиссаржевской, куда в то время можно было попасть прямо из галереи «Пассажа». Именно сюда и ведет маршрут экскурсии — за кулисы, в зрительный зал и фойе одного из старейших петербургских театров. Здесь в центре внимания все, что связано с Верой Комиссаржевской, любопытные моменты театральной жизни начала прошлого века.

Дальше путь лежит по Итальянской улице к гранд-отелю «Европа». Знаменитая гостиница — старейшая в Петербурге, входит в число самых роскошных отелей Европы и мира, благодаря своим историческим и обновленным интерьерам. Заканчивается экскурсия чаепитием в кафе «Мезонин» отеля.

Разработаны два варианта маршрута, различающиеся по информационному наполнению и протяженности. Продвигать экскурсию планируется на сайтах «Пассажа» и школы Masters. ■



ВИЗУАЛЬНО ГАЛЕРЕЯ «ПАССАЖА» ВЫИГРАЛА БЫ, ЕСЛИ УБРАТЬ ТОРГОВЫЕ ОСТРОВКИ В ЕЕ ЦЕНТРЕ

СВОБОДНЫХ МЕСТ ВСЕ МЕНЬШЕ СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2018 ГОДА ДОСТИГ 4,2% — СВОЕГО МИНИМАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ ЗА ПЯТЬ ЛЕТ, ПРИ ЭТОМ АКТИВНЕЕ ВСЕГО В МОЛЛАХ СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЫ РОСЛИ ОПЕРАТОРЫ СЕГМЕНТОВ РАЗВЛЕЧЕНИЙ И FASHION. ДЕНИС КОЖИН

Такие данные содержатся в исследовании Colliers International. Расширение сегментов fashion и развлечений во втором квартале 2018 года происходило в основном за счет развития игровых и образовательных зон для детей в формате edutainment, а также роста числа fashion-пространств для взрослых, в том числе — появления двух новых магазинов Levi's. В детском развлекательно-образовательном формате во втором квартале заработало сразу несколько заведений: две леготеки Lefungo, центры «Открой в себе ученого» и «Галактика приключений», а также игровая зона Bonava. Согласно исследованию Colliers International, по обеспеченности площадями на 1000 человек с развлекательной функцией в Петербурге лидирует Приморский район, второе место занимают Московский и Фрунзенский, замыкает

тройку лидеров Красногвардейский район города.

Новые бренды, появившиеся в Петербурге во втором квартале текущего года, традиционно представлены fashion-операторами. Среди них — официальный хронометрист чемпионата мира по футболу 2018 из Швейцарии Hublot, который открыл третий монобрендовый бутик в России на площадке ДЛТ, а также французский Undiz и отечественный I Am Studio, которые заработали в ТРК «Мега Парнас» и ТРЦ «Галерея» соответственно.

Еще один активно развивающийся в 2018 году сегмент представляют специализированные мебельные центры. Так, во втором квартале 2018 года после реконструкции открылся центр интерьерных решений Villa (ранее ТЦ «Подсолнух») общей площадью около 37 тыс. кв. м, а в «Гарден-Сити» товары для дома и ин-

терьера заняли 1,5 тыс. кв. м, на которые увеличилась площадь ТК в ходе реконструкции. Также стоит отметить пополнение сегмента в первом квартале мебельным гипермаркетом «Богатырь», площадь которого составила 40,2 тыс. кв. м.

По прогнозам Colliers International, во втором полугодии рынок специализированных торговых центров Петербурга продолжит расти как за счет мебельных центров, так и за счет специализированных fashion-проектов. С вводом второй очереди Outlet Village Pulkovo сегмент аутлетов города пополнится на 6,5 тыс. кв. м, в то время как открытия новых качественных классических торговых центров не ожидается. К концу 2018 года, по подсчетам аналитиков, вакансия в классических торговых центрах не превысит 3%, что станет самым низким показателем за последние десять лет.

Ирина Царькова, заместитель директора департамента торговой недвижимости Colliers International, говорит: «По итогам первой половины 2018 года операторы сферы fashion и развлечений выступают ключевыми драйверами на рынке торговых центров Петербурга. В условиях минимального объема свободных площадей они продолжают активно развиваться, реформировать, обновлять форматы. Так, доля операторов сегмента развлечений на сегодня в торговых центрах Петербурга составляет около 15%, при этом их число стабильно растет, а профиль самого сегмента регулярно расширяется и пополняется новыми современными форматами, среди которых леготеки, игротеки, интерактивные обучающие пространства для детей и другие. По оценке Colliers International, от наличия операторов развлекательного сегмента сегодня может зависеть до 20% доходности объекта». ■

БИЗНЕС-КЛАСС ДЕМОНСТРИРУЕТ РОСТ

В ПЕРВЫЕ ШЕСТЬ МЕСЯЦЕВ 2018 ГОДА СПРОС НА ЖИЛЫЕ ОБЪЕКТЫ БИЗНЕС-КЛАССА В СРАВНЕНИИ С АНАЛОГИЧНЫМ ПЕРИОДОМ ПРОШЛОГО ГОДА ВЫРОС НА 35% — КАК ПО ЧИСЛУ ПРОДАННЫХ КВАРТИР, ТАК И ПО ОБЪЕМУ РЕАЛИЗОВАННЫХ ПЛОЩАДЕЙ. РОМАН МАСЛЕННИКОВ

Во втором квартале динамика показателей оказалась еще выше: рост продаж с апреля по июнь в сравнении с тем же периодом в 2017 году составил 45%. По данным консалтинговой компании Colliers International, всего во втором квартале в сегменте бизнес-класса было продано 1300 квартир общей площадью 83 тыс. кв. м, спрос за полугодие составил 2,3 тыс. квартир и 153 тыс. кв. м. По мнению экспертов, наравне с подстегнувшими общий спрос на жилье поправками к 214-ФЗ, повышению объема продаж в бизнес-классе способствовали благоприятные экономические условия: минимальный рост базовой цены, низкая ипотечная ставка, скидки при стопроцентной оплате, а также «классовая эволюция» потребительских предпочтений. Покупатели, которые вчера выбирали объекты в сегментах «комфорт» и «комфорт+», сегодня мигрируют в «бизнес» и приобретают квартиры, меньшие по площади, но в проектах более высокого качества. Наибольшим спросом во втором квартале пользовались квартиры площадью 64 кв. м, стоимость которых при условии стопроцентной оплаты составляла 9 млн рублей.

В северной части Петроградского района, а также в живописных локациях у воды и парка в Выборгском районе по-

явилось более 60%, или 51,5 тыс. кв. м новых площадей, что выявило новый тренд — смещение бизнес-класса к околоцентральным районам Петербурга, ближе к паркам, набережным, зеленым зонам и выездам из города. Во втором квартале рынок стартапов в сегменте сформировали новые очереди в существующих жилых комплексах: четвертая очередь в ЖК Skandi Klubb от шведского девелопера Bonava, новый корпус в первой очереди ЖК «Притяжение» от застройщика Setl City, новый дом в Центральном районе — ЖК Grand House от компании Glorax Development. В проектах превалировали стандартные двухкомнатные квартиры площадью не более 65 кв. м, а также компактные трехкомнатные от 75 кв. м.

В первом полугодии пул застройщиков на рынке бизнес-класса пополнялся новыми игроками. Например, компания Glorax Development, имеющая большой опыт реализации объектов в сегменте «комфорт+», вышла на рынок с первым премиальным проектом; расширила свой портфель в бизнес-классе и «Ховард Групп», ранее представленная в сегменте de luxe. К профессиональным девелоперам жилья в этом году также присоединился известный на рынке коммерческой недвижимости холдинг «Адамант»: компания

получила разрешение на строительство небольшого дома, площадью около 8 тыс. кв. м в Адмиралтейском районе.

«Практика применения поправок к 214-ФЗ, которые вступили в силу в прошлом месяце, будет формироваться в ближайший год. Часть нововведений, безусловно, представляет собой барьер для появления новых проектов, будет способствовать уходу с рынка неопытных игроков, однако основной пул надежных застройщиков в бизнес-сегменте уже сформирован, получены разрешения на строительство не менее чем на 190 тыс. кв. м. Эти факторы, а также высокий объем продаж в бизнес-классе, который по итогам первых шести месяцев на 60% превысил среднегодовое значение в сегменте по числу проданных квартир, позволяют с уверенностью прогнозировать закрепление позиций и дальнейшее устойчивое развитие бизнес-класса в Петербурге», — считает Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International.

Аналитики Knight Frank St. Petersburg подсчитали, что объем строительства жилья всех классов в Петербурге (без учета пригородов) достиг максимального значения за всю историю рынка, составив около 7,5 млн кв. м. Это на 24% выше пиковых показателей десятилетней давности.

Такой рост рынка обусловлен в первую очередь изменениями в жилищном законодательстве, которые вступили в силу с 1 июля 2018 года. Зная об ужесточении правил, девелоперы заранее постарались вывести на рынок проекты, на которые успели получить разрешения на строительство. Наибольший рост объемов был зафиксирован в жилье класса С.

Начиная с прошлого года наметилась тенденция сокращения предложения участков земли в городской черте, в то время как в продаже появляются ранее купленные участки в пригородной зоне на территории Ленобласти. Это говорит о том, что девелоперы вслед за миграцией спроса возвращаются в город. «Действительно, после того как было объявлено об ужесточении правил долевого строительства, объемы вывода на рынок нового предложения увеличились. В Петербурге за первую половину года было выведено в продажу на 13% больше квартир, чем в аналогичном периоде 2017 года. Изменения в жилищном законодательстве подстегнули не только девелоперов, но и покупателей: продажи в первом полугодии, по предварительным оценкам Knight Frank St. Petersburg, выросли на 20–25%», — комментирует Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg. ■

Коммерсантъ

www.spb.kommersant.ru
Информация по тел. (812) 271-3635

В ЛУЧШИХ МЕСТАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Гостиницы

АРБАТ НОРД	Артиллерийская ул., 4
АСТОН	Владимирский пр., 5
БРИСТОЛЬ	Расстанная ул., 2
ГРАНД ОТЕЛЬ ЭМЕРАЛЬД	Суворовский пр., 18
ОТЕЛЬ ИНДИГО	Чайковского ул., 17
ОТЕЛЬ КЕМПИНСКИ	набережная реки Мойки, 22
АПАРТ-ОТЕЛЬ КРОНВЕРК	Блохина ул., 9
НАШОТЕЛЬ	12-я линия В.О., 41
ЧЕТЫРЕ СЕЗОНА ОТЕЛЬ	Вознесенский пр., 1 А
ОФИЦИАЛЬНАЯ ГОСТИНИЦА ГОСУДАРСТВЕННОГО ЭРМИТАЖА	Правды ул., 10
АКУАН HOTEL	Восстания ул., 19
CROWNE PLAZA	Стартовая ул., 6А
ST. PETERSBURG AIRPORT	
KRAVT HOTEL	Садовая ул., 25, вход с Мучного пер., 4
M-HOTEL	Садовая ул., 22
MAJESTIC BOUTIQUE	Садовая ул., 22/2

HOTEL DELUXE

АПАРТ-ОТЕЛЬ VERTICAL	Московский пр., 73
THE GAMMA HOTEL	наб. Обводного канала, 130
МАРТИН ОТЕЛЬ/ MARTIN HOTEL	Марата ул., 12
АПАРТ-ОТЕЛЬ DOCKLANDS.LIFE	наб. Макарова, 60, корп. 1 (лофт-квартал Docklands)

Интерьерные магазины

САЛОН «СЕНТЯБРЕВЬ»	Каменноостровский пр., 19
---------------------------	---------------------------

Автосалоны

НЕВА-АВТОКОМ	Московский пр., 154
ДИЛЕР VOLKSWAGEN	
АВТОДОМ ПУЛКОВО	Пулковское ш., 14, лит. А

Авиакомпании

АВК «ПУЛКОВО-1», VIP-зал «Кракос-МП»	
ЦБА «ПУЛКОВО-3»	
ГТК «РОССИЯ» авиакомпания	

Бизнес-центры

GREGORY'S PALACE	Выборгская наб., 55
GUSTAF	Средний пр. В.О., 36/40
MAGNUS	9-я линия В.О., 34
МАРКС	Измайловский пр., 29 (вход с Обводного канала, 167А)
ОСКАР	наб. р. Фонтанки, 13 А
Деловой центр NEVKA	Гельсингфорсская ул., д. 3, корп. 11, лит. Д, вход с Выборгской наб., 45-47

Разное

ЕДИНЫЙ ЦЕНТР ДОКУМЕНТОВ	Красного Текстильщика ул., 10/12
САПСАН	Бизнес-класс



Газета «Коммерсантъ» издается бесплатно
не распространяется

НА ЗЕЛЕННЫХ ХОЛМАХ БЫВШИХ ПОЛИГОНОВ

ДЛЯЩИЙСЯ УЖЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ СКАНДАЛ С МУСОРНЫМ ПОЛИГОНОМ НОВОСЕЛКИ, ОТРАВЛЯЮЩИМ ВОЗДУХ В СЕВЕРО-ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ ПРИМОРСКОГО РАЙОНА, ЗАСТАВИЛ ЭКСПЕРТОВ ОЦЕНИВАТЬ ПЕРСПЕКТИВЫ ТЕРРИТОРИЙ С ЗАКОНСЕРВИРОВАННЫМИ СВАЛКАМИ ИЛИ БЫВШИМИ ВРЕДНЫМИ ПРОИЗВОДСТВАМИ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Сегодня освоение бывших промзон — один из основных трендов в развитии рынка жилья в крупных городах. Обусловлено это дефицитом свободных городских площадок под строительство. При этом промзоны, с которых выведено производство, чаще всего располагаются в достаточно привлекательных городских районах, что и обеспечивает впоследствии высокий спрос на жилье. В Петербурге это, например, четыре района, где такие проекты уже реализуются: Центральный, Василеостровский, Адмиралтейский и Петроградский. Хотя, конечно, проекты реновации промзон есть и в отдаленных от центра локациях.

РАСТВОРЯЮТСЯ В ЖИЛЬЕ Крупные свалки и полигоны, благодаря росту и расширению городских агломераций, начинают поглощаться и осваиваться городом. «За счет такого не слишком позитивного бэкграунда и удаления от центра, а зачастую и не самой развитой транспортной системы, на этих территориях возможно строительство жилья преимущественно эконом-класса», — рассказывает Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «Бест-Новострой».

Один из самых известных примеров — бывшая Приморская свалка на улице Оптиков — сегодня она представляет собой зеленый холм, а ближайшие дома (например, корпуса ЖК «Legenda на Оптиков») находятся всего в паре сотен метров от нее. Недавно стало известно о планах компании «Золотая долина — Юг» по строительству горнолыжных спусков на холмах засыпанной свалки.

Госпожа Доброхотова говорит, что в Приморском районе находится более ста новых жилых комплексов, при этом на участке между Богатырским и Шуваловским проспектами и Мебельной улицей за недавнее время было построено 28 новостроек, сейчас ведутся продажи в трех жилых комплексах. Минимальные цены — в ЖК «Морская звезда» (от 2,8 млн рублей).

В Москве самые известные примеры — Некрасовка и Саларьево. Некрасовка — бывшие поля аэрации очистных сооружений (Люберецкие поля), эксплуатация которых была прекращена в 1960-е годы. Сегодня здесь продается

более 1300 квартир в 37 корпусах (треть уже введена в эксплуатацию) с минимальным бюджетом покупки от 3,9 млн рублей. В Саларьево располагался один из самых крупных в Европе полигонов ТБО, который был закрыт на рекультивацию в 2009 году. Сейчас здесь, севернее бывшего полигона, строится 13 корпусов ЖК «Саларьево Парк» с ценами от 3,1 млн рублей. Что характерно, параллельно с жилым строительством эти территории связали с городом ветками метрополитена — станция «Саларьево» уже открыта, а ветка в Некрасовку будет запущена в следующем году.

«Наличие поблизости метро и максимально доступные цены обеспечивают стабильно высокий спрос даже на такое жилье — при условии хорошей динамики строительства», — указывает госпожа Доброхотова

«В Некрасовке Люберецкие очистные сооружения находятся в 300–600 м от ближайших жилых домов. Бывший полигон Саларьево — в 750 м от новых домов. Бывшая Приморская свалка практически вплотную примыкает к современной жилой застройке. Для существующих свалок и предприятий определенных категорий опасности существуют жесткие нормативы и ограничения, вокруг них вводится санитарная зона, в которой запрещено жилое строительство (в радиусе 1–2 км). Если же производство выведено, произведена рекультивация грунта, такие земли могут впоследствии получить разрешение на застройку», — рассуждает госпожа Доброхотова.

ПРОМЫШЛЕННОСТЬ, ВПЕРЕД Андрей Пригульный, руководитель УК «Мультимекс», говорит: «Согласно СНиПам, возведение жилья на бывших полигонах возможно. Но оно чаще всего требует рекультивации почв, что является очень затратной процедурой. В некоторых случаях нужно еще и выждать определенное количество времени, чтобы газ, образующийся на месте, где разлагается мусор, был полностью выведен из почв». По его словам, есть несколько уровней рекультивации почвы, а реальные затраты можно оценить только после масштабных исследований. Реальные ограничения на строительство может наложить только тот факт, если на полигоне хранились опасные отходы.



АЛЕКСАНДР КОРНЕВ

ТАКИЕ ВОЗВЫШЕННОСТИ ИНОГДА СКРЫВАЮТ ПРАВДУ О СВОЕМ ПРОИСХОЖДЕНИИ

«В целом территории бывших полигонов достаточно привлекательны для строительства жилья, но это будет после редевелопмента промышленных зон. Такие территории будут требовать соблюдения охранных зон и дополнительного, более густого, озеленения территории», — полагает господин Пригульный.

Он считает, что осведомленность потенциальных покупателей жилья о том, что ранее на месте жилого комплекса была свалка, скорее всего, все же может повлиять на цены в данной локации. «Но для каждого комплекса найдется свой покупатель. Теоретически в такой дом переедут те, для кого низкая стоимость жилья будет основным критерием, — приездие из других регионов России, стран СНГ. Возможно, проект потребует большего вложения в социальную функцию — создания неких „фишек“, которые позволят забыть о неблагоприятном соседстве», — рассуждает эксперт.

Госпожа Доброхотова также считает, что никакой скидки на жилье подобный бэкграунд не дает. «В действительности цены устанавливаются рыночные: так, в Петербурге по цене от 2,8 млн рублей предлагаются квартиры, например, в Василеостровском, Выборгском, Невском районах. На цену скорее влияют удаленность от центра города и площадь квартиры, а также уровень строительной готовности», — размышляет она.

Александр Гиновкер, генеральный директор агентства недвижимости «Невский простор», согласен с коллегами: по его мнению, если свалка является законсервированной и «не пахнет», то это, как правило, не сильно влияет на продажи. «Можно отметить, что это несколько снижает цену — до 5%. Правда, это касается квартир или корпусов, которые располагаются близко к таким объектам. Для многих покупателей данный момент не стоит на первом месте. Если же свалка продолжает пахнуть, то это, конечно, сужает круг покупателей. Однако все же это является вопросом цены», — рассуждает он.

ОПАСНЫЕ СЛУХИ А вот Алексей Корнев, аналитик ГК «Финам», полагает, что жилье, строящееся возле бывших свалок или заброшенных промышленных районов, традиционно пользуется меньшим

спросом и оценивается дешевле, чем участки, построенные в изначально экологически чистых районах. «Зачастую даже простые слухи о том, что несмотря на ряд мероприятий по очистке и нейтрализации отходов, почва и вода в таких зонах, мягко говоря, неблагоприятные, заметно отпугивают покупателей. Вне зависимости от того, насколько предположения соответствуют действительности. Тем более что и застройщики отнюдь не всегда проводят исчерпывающий комплекс мер для обеспечения фактической нейтрализации последствий от вредных производств или свалок на продаваемом объекте. В случае же когда девелопер действительно не поспешил на приведение земли в порядок, да еще и провел соответствующую маркетинговую компанию, вполне можно ожидать, что падение стоимости на недвижимость в подобной локации окажется не столь существенным», — говорит господин Корнев.

Петр Буслов, руководитель группы маркетинга компании ЦДС, предполагает, что в самом худшем случае подобное соседство может снизить цену жилья на 30–50%.

Евгений Богданов, основатель проектного бюро Ритри, говорит: «Безусловно, людей беспокоит такое соседство даже в случаях, когда работы ведутся в соответствии со всеми нормами и правилами. Строительство жилья разрешено на расстоянии не менее километра от подобных объектов. При этом дома должны быть расположены с подветренной стороны, чтобы запахи и вредные выбросы не сносило в сторону жилых массивов».

Евгений Кулагин, руководитель департамента инвестиционного развития холдинга ААГ, отмечает, что в условиях дефицита земли в городской черте строительство жилья по соседству с действующими свалками возможно. Однако подобное соседство ограничивает застройщиков в выборе категории: только эконом-класс и только «в мелкую нарезку». «По той же причине расположение вблизи действующей промзоны также может снизить цену участка на 20–30%. А вот близость к недействующим заводам на стоимость практически не влияет: ограничиться от непрезентабельного окружения застройщик может, к примеру, паркингом, построенным на границе участка», — говорит господин Кулагин. ■

ГРУЗИНСКАЯ КЛАССИКА НА КАЖДЫЙ ДЕНЬ

НА ПИСКАРЕВСКОМ ПРОСПЕКТЕ В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ «ДОМ НА ИЗЛУЧИНЕ НЕВЫ» НЕДАВНО ОТКРЫЛАСЬ КУЛИНАРНАЯ ЛАВКА GONELI DAILY — НОВЫЙ ПРОЕКТ ОТ АЛЕКСАНДРЫ ТУЗОВОЙ, ДОЧЕРИ ВЛАДЕЛЬЦА ГРУЗИНСКОГО РЕСТОРАНА «САДАХАР».

Лавка объединяет кафе и небольшой магазин продуктов, в качестве названия Александра использовала родовое имя отца — Гонели. В кулинарной лавке продают хинкали, пельмени, вареники, жюльены, блинчики и сырники, а также выпечку — кубдари, лобиани, хачапури по-аджарски: все собственного производства. Акцент в меню сделан на классических блюдах грузинской кухни и десертах. Завтраки, в которые входят такие позиции, как оладьи из мацони, гранола, смузи, подаются в течение всего дня.

«Я уверена в нашем продукте,— говорит Александра Тузова.— К примеру, фарш в наших пельменях состоит более чем на 80% из мяса, остальные ингредиенты — лук и зелень. Поэтому пельмени — это категория А. Хинкали же — категория В, потому что в их фарше воды и специй должно быть больше, чем в фарше для пельменей, а мяса пропорционально меньше. Фарш и тесто что в пельменях, что в хинкали между собой в равной пропорции — 50/50». В зале кулинарной лавки 20 посадочных мест. Средний чек составляет 500 рублей.

По мнению владелицы, преимуществом кулинарной лавки, объединяющей магазин и кафе, является привлечение разных покупательских потоков. Госпожа Тузова планирует развивать концепцию кафе-магазина и в других жилых комплексах Петербурга. Параллельно она прорабатывает рецептуру колбас. Это сложный процесс: на выдержку сыровяленых колбас требуется больше месяца, поэтому их полноценное производство еще впереди.

«Объем вложений в лавку на ремонт и покупку оборудования составляет 3 млн рублей,— говорит госпожа Тузова.— Ориентировочно инвестиции на открытие окупятся в ближайшие полтора года. Это мой первый самостоятельный проект, поэтому при открытии последующих заведений многих ошибок уже можно будет избежать. Рынок сейчас достаточно насыщен, и люди обращают внимание не только на внешний вид заведений и блюд. Для меня главное, чтобы мои гости получали положительные эмоции не только от визуальной составляющей, но и от содержания, поэтому качество выпускаемой продукции стоит на первом месте». ■



ИНТЕРЬЕР ЗАДАЕТ ОПРЕДЕЛЕННЫЙ НАСТРОЙ

«МЕЧТАТЕЛИ»: ВСЕ С ЛИСИЧКАМИ

В АВГУСТЕ ШЕФ-ПОВАР КАФЕ «МЕЧТАТЕЛИ» ВИКТОР ГУСЕВ ВЗЯЛСЯ ЗА ЛИСИЧКИ. ТЕПЕРЬ В МЕНЮ НАЧАЛА ОСЕНИ, КРОМЕ ЗНАКОМЫХ БЛЮД С ЭТИМИ ГРИБАМИ, ПОЯВИЛИСЬ И ВЕСЬМА ОРИГИНАЛЬНЫЕ.



ТАРТАР ИЗ ОЛЕНИНЫ С КОПЧЕНЫМ СУЛУГУНИ, ЛИСИЧКАМИ И БАГУЛЬНИКОМ

Например, здесь можно попробовать салат из лисичек, грибов муэр и желтых томатов. Муэр — это черные древесные грибы с ярко выраженным запахом дымка и сладковатой хрустящей мякотью. К новинкам можно отнести тартар из оленины с копченым сулугуни, лисичками и багульником и щуку с кремом из хлеба и жареными лисичками. Шеф не обделил вниманием и завтраки: здесь готовят омлет с лисичками и соусом кимчи — традиционным корейским соусом-заправкой. Для полной цветовой и гастрономической гармонии запивать эти блюда советуют рыжим вином (так еще называют оранжевые вина, которые делают из белых сортов винограда, но по технологии, схожей с технологией создания красных вин).

Но, как говорится, не лисичками едиными... На закуску здесь стоит попробовать салат из помидоров со щавелем и муссом из сулугуни, брускетту со стра-

чателлой, шалфеем и грибами, чуррос из картофеля с вяленой олениной, сметанным кремом с добавлением елового настоя и сиропа из шишек, обжаренным мхом и пудрой из гриба чага. А воздушный мильфей со сладкой северной креветкой прослаивается сыром маскарпоне с мушмулой.

До конца августа еще действует летнее меню с его холодными супами. В «Мечтателях» их готовят из груши и лука с маринованной креветкой и снегом из топленого молока и из топленых сливок с крабом, икрой щуки и эдамамэ (соевыми бобами). Альтернативой супу, на итальянский манер, может стать гречневая паста с томленными бычьими хвостами, страчателлой, севиче из кабачка и пудрой из коры, нежный цыпленок с яблочным карри, баклажаном и вешенками или паппарделле с кроликом, утиным бульоном, сладкой черешней и пудрой из свеклы. ■



НОВЫЙ РЕСТОРАН
ОФОРМЛЕН ЛАКОНИЧНО

Нико Ромито, один из самых известных в мире шеф-поваров, обладатель трех мишленовских звезд за свой ресторан Reale в Абрुццо и занимающий 36-е место в рейтинге World's San Pellegrino 50 Best, уже курирует рестораны при отелях Bvlgari в Пекине, Дубае и Шанхае. В Милане Ромито представит меню, которое он создал специально для Bvlgari Hotels & Resorts и над которым работал два года. Новый концепт шефа не изменяет его принципам простоты, синтеза и поиска квинтэссенции вкуса, которые прославили его рестораны на весь мир, но содержит оригинальные решения. И в то же время устанавливает некий канон

современного итальянского приготовления пищи, отражающий культуру, элегантность и жизнелюбие в духе made in Italy. «Подлинный вкус — это абсолютная ценность, и именно поэтому понятен каждому — будь то иностранец или итальянец, — говорит Нико Ромито. — В концепции Bvlgari мы работали над созданием антологии „стандартов“. Это великая классика, причем дело не только в ингредиентах или рецептах, но и в концепциях подачи и сервиса — в нашей традиции. Мы стремились придать ей словесную интерпретацию, которая бы была верной по смыслу, но новой по форме — сжатой и полезной. Это подобно величайшему га-

ОТКРЫТИЕ В МИЛАНСКОМ BVLGARI

27 АВГУСТА В ОТЕЛЕ
BVLGARI В МИЛАНЕ ОТКРЫВАЕТСЯ РЕСТОРАН
IL RISTORANTE NIKO ROMITO. ОБЛАДАТЕЛЬ
ТРЕХ ЗВЕЗД MICHELIN ШЕФ-ПОВАР НИКО
РОМИТО ПРЕДСТАВИТ СВОЕ ВИДЕНИЕ СОВРЕ-
МЕННОЙ ИТАЛЬЯНСКОЙ КУХНИ.

строномическому путешествию по миру итальянской кухни».

Только для Милана шеф разработал расширенное меню с новыми блюдами, которые будут торжественно представлены в день открытия ресторана. В основе каждого блюда — натуральные итальянские продукты высочайшего качества. Будут представлены обновленные версии традиционной лазаньи, телятина по-милански, спагетти с лобстером и красной креветкой, брускетты с тунца blue fin, бобы, лук и орегано и другие блюда.

Постоянным шеф-поваром в отеле Bvlgari Milano станет Клаудио Каттино, он

был у руля в первые месяцы после открытия отелей Bvlgari в Пекине и Шанхае.

«Еда — это, разумеется, всеобъемлющий опыт, простирающийся далеко за пределы содержимого тарелки. Это вопрос атмосферы, внимания, утонченности и особенно ощущения благополучия. Отели Bvlgari погружают гостей в мир расслабленной, естественной, нескрывающей роскоши. Я хотел воспроизвести эту атмосферу и в Il Ristorante Niko Romito — через кухню, вобравшую в себя настоящие итальянские вкусы и знаменитые блюда, через сервис, который создает праздничность и повествует об отношениях итальянцев с едой», — заключает господин Ромито. ■

НА ТЕРРАСАХ LA VUE

В РЕСТОРАНЕ LA VUE НА КРЫШЕ ОТЕЛЯ
«САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» СЕГОДНЯ РАБОТАЮТ ДВЕ ПРОСТОРНЫЕ ТЕРРАСЫ: ОДНА ВСЕСЕЗОННАЯ
— ЗАСТЕКЛЕННАЯ И УКРЫТАЯ ОТ НЕПОГОДЫ, ДРУГАЯ — ОТКРЫТАЯ.

Обе террасы — панорамные: с шестидесятиметровой высоты открывается впечатляющий вид на акваторию Невы, на четыре моста от Литейного до Благовещенского, крейсер «Аврору», шпиль Петропавловской крепости, Васильевский остров, Петроградскую сторону. Интерьер — без излишеств: плетеная мебель, живые растения. Обе площадки рассчитаны на 70 гостей каждая.

Видовой ресторан La Vue (в переводе с французского — «вид») на крыше отеля «Санкт-Петербург» построила летом 2017 года компания Citytel Group. Ресторан двухэтажный: нижний разделен на пять залов, среди которых винотека, дегустационный зал и гостиная. За дизайн верхнего этажа отвечало шведское архитектурное бюро Lundwall Architects: здесь интерьер более легкий и светлый, выдержанный в пастельных тонах, с яркими цветовыми акцентами в виде красных кресел и бирюзовых пуфов.

В глубине зала устроена открытая кухня, на которой установлены хоспер и печка-копильня Alto-Shaam. Гастрономическое руководство ресторана и обеих террас осуществляет Никита Сечин. В послужном списке шефа — работа в холдинге Ginza Project в течение двенадцати лет («Волга-Волга», «Пряности и радости», «Гастрономика»). В 2016 году шеф стажировался в гастрономическом

бистро Terminal#1 в Монпелье на юге Франции. С августа 2017 года — шеф-повар La Vue.

В меню a la carte предлагается современный авторский взгляд на кухню, уместную в ресторане при крупном отеле, рассчитанном на иностранных гостей, российских туристов и петербуржцев. Поэтому здесь готовят блюда по мотивам итальянского, французского, азиатского, русского направлений: среди хитов значатся татаки из тунца с манговым соусом, острый салат с ростбифом, гаспачо с авокадо и клубникой, фирменный борщ с телячьими щечками, смальцем и чесночными пампушками, паровой сибас с пармантье из моркови и шпината, ньокки с пармезаном. Среди новых позиций — салат с кальмаром и битыми кабачками, тартар из дорады с кремом из водорослей, щавелевый суп с мороженым из ревеня, стриплайн с лисичками. Много позиций в меню посвящено рыбе и морепродуктам. По четвергам в ресторане и на террасах подают свежие французские устрицы — они сервируются лимоном, малиновым соусом и гренками

Кроме меню a la carte в ресторане и на обеих террасах предлагают два авторских сета: веганский и русский. Веганский сет включает пять перемен, ни одно блюдо не содержит ингредиентов животного происхождения. Русский сет состоит из де-



ВИД — ОДНО ИЗ ГЛАВНЫХ ДОСТОИНСТВ ЭТОГО МЕСТА

вяти перемен и приготовлен по большей части из российских продуктов: паштет из шпрот в рожке из бородинского хлеба, террин из кролика с провисьной сметаной

и мороженым из моркови, картофельный крем-суп с крабом и красной икрой, копченая оленина с гречкой, брусникой и еловым вареньем. ■

напольные часы



Официальный поставщик Российского Императорского Дома

СЕНТЯБРЕВЪ

ANNO 1988

01



02



**Фирменные салоны
«Сентябрь»**

Адреса магазинов:

Каменноостровский пр., 19

Тел.: (812) 233-40-20,

232-99-19

Стремянная ул., 5

Тел.: (812) 713-35-98,

764-94-61

www.sentiabrev-spb.ru

01 | ЧАСЫ «ГЮСТАВ»,
АРТИКУЛ М-187-502,
КАРЕЛЬСКАЯ БЕРЕЗА,
БРОНЗА, ПАТИНА,
ВЫСОТА 220 СМ,
ЦЕНА ПО ЗАПРОСУ

02 | ЧАСЫ «МАЛЬБОРО»,
АРТИКУЛ М-169-502,
КАРЕЛЬСКАЯ БЕРЕЗА,
БРОНЗА, ПАТИНА,
ВЫСОТА 212 СМ,
ЦЕНА ПО ЗАПРОСУ





ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

ОРИГИНАЛЬНАЯ ПОДАЧА БЛЮДА В РЕСТОРАНЕ SEA ZONE



В РЕСТОРАНЕ «МАГЕЛЛАН» СОЗДАЕТСЯ ОЩУЩЕНИЕ, БУДТО ПЛЫВЕШЬ ПО МОРЮ НА БОЛЬШОМ КОРАБЛЕ



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

САМЫЕ СЕВЕРНЫЕ В МИРЕ ЧАЙНЫЕ ПЛАНТАЦИИ В МАЦЕСТЕ СЕГОДНЯ ПОСТЕПЕННО ВОЗРОЖДАЮТСЯ



С ТАКИМ ПРОДУКТОМ НАДО РАБОТАТЬ ОСТОРОЖНО

СОЧИ: НЕ МОРЕМ ЕДИНЫМ

КУРОРТ — ЭТО НЕ ТОЛЬКО МОРЕ И ПЛЯЖ. ЕЩЕ ОДНА ВАЖНАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ КУРОРТНОЙ ЖИЗНИ — МЕСТНАЯ КУХНЯ. ПРАВДА, В СОЧИ СЕГОДНЯ СЛОЖИЛСЯ НОВЫЙ ТРЕНД: ЛУЧШИЕ РЕСТОРАНЫ ЗДЕСЬ ОРИЕНТИРУЮТСЯ НЕ ТОЛЬКО НА ОТДЫХАЮЩИХ, НО И НА МЕСТНЫХ ЖИТЕЛЕЙ, А ЗНАЧИТ, ФАКТОР СЕЗОННОСТИ ДЛЯ НЕКОТОРЫХ ЗАВЕДЕНИЙ ОТХОДИТ НА ВТОРОЙ ПЛАН. ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

Любой житель Сочи скажет, что главная еда в этих краях — хинкали и шашлык. А кафе «Белые ночи», где, говорят, уже лет 50 делают хинкали, до сих пор пользуется популярностью в массах. И не то чтобы хинкали там были какие-то особенные, просто сила традиции встречаться именно здесь еще велика. И тем не менее, несмотря на характерный для здешней кухни кавказский акцент, гастрономическая культура «всероссийской здравницы» очевидно меняется. Толчком, естественно, стали Зимние олимпийские игры в 2014 году, изменившие всю сферу гостеприимства города. Кажется, здесь до сих пор живут теми событиями. Но есть и сугубо специфические факторы рынка, из-за которых в Сочи не прижились, например, заведения такого мастодонта ресторанного

бизнеса, как Александр Раппопорт. Его «Микоян» и «Китайская грамота» не стали успешными проектами и вынужденно закрылись. Возможно, еще и потому, что в этих местах имена предпринимателей, имеющих авторитет в бизнесе Москвы и Петербурга, практически никому не знакомы и не являются притягательными для потенциальных посетителей. Хотя в Сочи и появился ресторан «Как в Москве», он лишь обыгрывает стилистику столичных заведений и принадлежит известной сочинской ресторанной группе London Restaurant Group (LRG). Сегодня брендшефом ресторана работает знаменитый российский шеф-повар и «гастрономический экспериментатор» Дмитрий Шуршаков, его московский ресторан «Чайка» еще в 2011 году попал в сотню лучших ресторанов мира, по версии престижно-



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

МОРСКАЯ КОНЦЕПЦИЯ ТРЕБУЕТ ОПРЕДЕЛЕННОЙ ЦВЕТОВОЙ ГАММЫ



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

АДЛЕРСКУЮ ЯНТАРНУЮ ФОРЕЛЬ ВЫВЕЛИ И РАЗВОДЯТ НА ПЛЕМЕННОМ ФОРЕЛЕВОДЧЕСКОМ ЗАВОДЕ «АДЛЕР», ОСНОВАННОМ В 1964 ГОДУ. СЕГОДНЯ ОН МОДЕРНИЗИРОВАН, РАЗНЫЕ ВИДЫ ЦЕННЫХ РЫБ СОДЕРЖАТСЯ В СОТНЕ СПЕЦИАЛЬНЫХ ПРУДОВ

БЕЗ ЧЕРНОМОРСКОГО ЛОСОСЯ МЕНЮ РЫБНЫХ РЕСТОРАНОВ НЕ ОБХОДИТСЯ

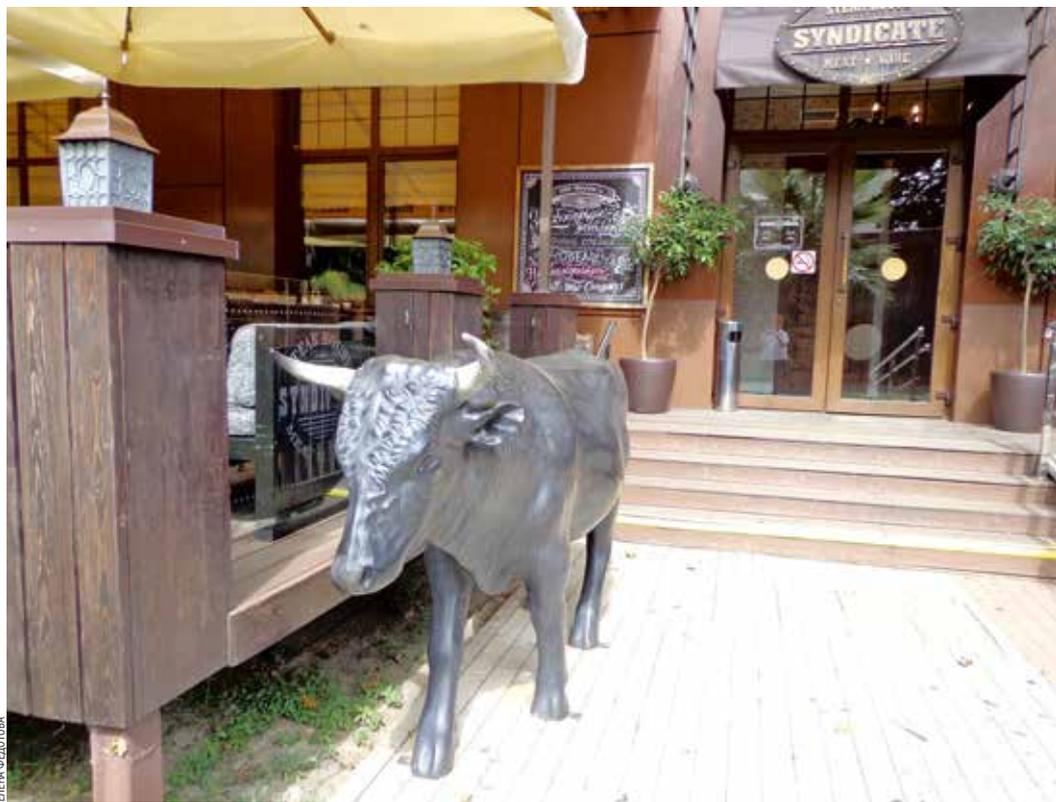
го британского рейтинга. А первый ресторан группы LRG — суши-бар «Япона мама» — основатель и владелец холдинга, житель Сочи Георгий Хвистани открыл еще в 2005 году, задолго до олимпийского бума, но зато на волне бума японской кухни. Сегодня LRG является лидером сочинского ресторанного бизнеса — в холдинг входит 14 ресторанов разных форматов в Сочи, Адлере, Олимпийском парке и Красной Поляне. LRG можно назвать и трендсеттером в ресторанном бизнесе этого курортного региона, благодаря умению выстраивать концепцию каждого заведения, не игнорируя детали — как в приготовлении блюд, так в интерьере и сервисе. Детали, которые делают ресторан оригинальным, за счет чего он и становится посещаемым.

Нельзя не заметить, что Сочи — город эклектики. Порой забавной, порой ужасающей. Рядом с разномастными заведениями с названиями в духе новорусско-блатной эстетики, вроде «Чичигага», «Че? Харчо», существуют ностальгические «жемчужины», «олеси», «черноморцы» и «заграничные» Liberty Fly, Sanremo, DelMar, «Фрай Марта». В Сочи, по разным оценкам, более 1000 разноформатных точек общественного питания, хотя на официальном интернет-портале города числится всего более 300 ресторанов. Что касается ресторанов высокого уровня, то, по мнению Георгия Хвистани, на сочинском рынке сегодня сформировалась целая группа премиальных заведений. Последняя любовь ресторатора — новое заведение холдинга с испанской и средиземноморской кухней Barceloneta. Ресторан открылся на месте известного в Сочи бара London, тоже детища LRG. За аутентичность кухни отвечают три известных испанских бренд-шефа, бывающих наездами, идеи воплощает шеф-повар Алексей Павлов, начинавший свою карьеру в Москве. В этом ресторане, рассчитанном

почти на 300 мест, впечатляющее пространство на двух этажах — как и в других заведениях группы, к созданию интерьеров привлекаются молодые дизайнеры и российские дизайнерские бюро.

Но главное для кухни любой направленности — это, конечно, исходный продукт. Казалось бы, Черноморское побережье должно быть богато рыбой, а значит — и рыбными ресторанами. Но увы, их далеко не так много, как шашлычных или сувлачных (сувлаки — маленькие шашлычки из курицы или свинины, их принято подавать на деревянных шпажках). Поэтому рестораны, работающие с утренним уловом и свежими устрицами, как Sea Zone на пляжном променаде или «Магеллан» на Имеретинской набережной, заслуживают внимания любителей морепродуктов. Кроме черноморских специалитетов — барабули, ставриды, кефали и форели (янтарную форель разводят на Племенном форелеводческом заводе в Адлере) — в меню есть и деликатесы: морской гребешок, лобстер, камчатский краб, спизула (двухстворчатый моллюск), лангустины, черноморские мидии. «Магеллан» вообще задумывался как некое гастрономическое путешествие по морям-океанам планеты, но здесь действует и Black Sea Menu от шефа Андрея Лазарева.

И какое же гастрономическое путешествие без рынков-базаров! Центральный рынок Сочи впечатляет локальными продуктами и ценами, ничуть не меньшими чем в Петербурге. Миф о том, что в сезон на юге все дешевле, ушел в прошлое. Здесь сочинские повара активно покупают домашний сыр. Такого сулугуни и правда нет нигде. Оказывается, его нельзя хранить в холодильнике — нужно есть только свежим. Он живет один день — если нажать на упругую мякоть, она начинает источать сок. Двухдневный сыр используют в приличных заведениях только в хачапури. И это тоже стало открытием. ■



СТЕЙК-ХАУС SYNDICATE ВОПЛОЩАЕТ ЛЮБОВЬ СОЧИНЦЕВ К МЯСУ



РЕСТОРАН SEA ZONE ИЗДАЛИ ПОХОЖ НА ТАИНСТВЕННЫЙ БАРКАС



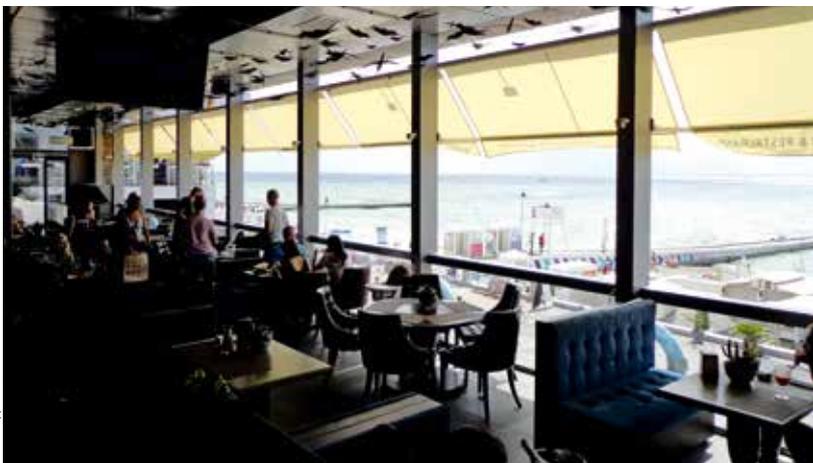
ОТКРЫТАЯ КУХНЯ В РЕСТОРАНЕ BARCELONETA



НУГА ИЗ ФРУКТОВЫХ СОКОВ С ОРЕХАМИ И БЕЗ САХАРА — ЧИСТО СОЧИНСКИЙ ПРОДУКТ



КОПЧЕНЫЕ СЫРЫ НА ЦЕНТРАЛЬНОМ РЫНКЕ СОЧИ ВЫСЯТСЯ ПИРАМИДАМИ



ВИД НА МОРЕ — ВАЖНАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ КУРОРТНОГО ЗАВЕДЕНИЯ



В РЕСТОРАНЕ «МАГЕЛЛАН» ПОДАЮТ РАЗНЫЕ ВИДЫ УСТРИЦ

ИЗ ЖИЗНИ ОТДОХНУВШИХ

ИД «КОММЕРСАНТЬ» В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ПРОВЕЛ ЕЖЕГОДНУЮ ТОРЖЕСТВЕННУЮ ЦЕРЕМОНИЮ ВРУЧЕНИЯ ПРЕМИИ «ТВЕРДЫЕ ЗНАКИ» В РЕСТОРАНЕ «ЮНОСТЬ» (GINZA PROJECT).



1

С панорамной террасы ресторана открывались захватывающие виды на город: башню «Лахта-центра», Елагин остров, стадион «Санкт-Петербург». На церемонию прибыли 200 гостей. Завершился вечер выступлением рок-музыканта Евгения Маргулиса и его группы.

Генеральным партнером мероприятия выступила компания «Ренейссанс

Констракшн». Официальным партнером стал американский холдинг One & Only Realty. Премию поддержали: юридическая фирма «Дювернуа Лигал», крупнейший на Северо-Западе логистический центр «Нарт», автоцентр «Авангард», инвестиционная компания QBF, швейцарский бренд мужской одежды Strellson. ■



2



3



4



5



6



7



8



9



10

1_ Рок-музыкант Евгений Маргулис и его группа

2_ Заместитель председателя правления банка «Санкт-Петербург» Павел Филимонов

3_ Партнер компании «Дювернуа Лигал» Александр Арбузов, управляющий партнер «Дювернуа Лигал» Егор Носков и старший партнер компании Игорь Гуцев

4_ Директор по продажам компании «Авангард» Владимир Черников

5_ Операционные директора компании «Ренейссанс Констракшн» Адил Чаглаян и Ибрагим Мерт Башаран, управляющий директор компании Сюлейман Бенер Дерун, председатель совета директоров компании Хакан Хатипоглу

6_ Генеральный директор компании «Трансас Навигатор» Игорь Гапешко

7_ Совладелец холдинга «Адамант» Михаил Баженев

8_ Исполнительный директор Au Pont Rouge Дэвид Вилкинсон

9_ Руководитель международного фестиваля балета Dance Open, режиссер-постановщик проекта «Классика на Дворцовой» Екатерина Галанова

10_ Заместитель председателя правительства Ленинградской области по строительству Михаил Москвин

ФОТО: АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

ИЗ ЖИЗНИ ОТДОХНУВШИХ ИД «КОММЕРСАНТЬ» В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ПРОВЕЛ ВСТРЕЧУ С АКТЕРОМ ТЕАТРА И КИНО, НАРОДНЫМ АРТИСТОМ СССР ОЛЕГОМ БАСИЛАШВИЛИ В РАМКАХ ПРОЕКТА «ВРЕМЯ ТЕАТРАЛЬНЫХ ЛЕГЕНД».

Поэтический вечер прошел в ресторане-гостиной «Штакеншнейдер». Олег Басиладшвили читал Маяковского, Еву-тушенко, Бродского, Есенина, Уткина. Ведущей вечера стала актриса театра и кино, народная артистка РФ Ирина Мазуркевич.

Партнерами мероприятия выступили: компания ЛОЭСК, инвестиционно-девелоперская компания «Охта Групп» с элитным проектом Art View House, инвестиционный банк Evli Bank Finland, автоцентр «Авангард», Институт красоты СПИК, финская паромная компания Viking Line. По традиции проект поддержал производитель и дистрибутор алкогольных напитков компания Pernod Ricard Rouss («Перно Рикар Русь»). ■



1



2



3



5



6



4



7



8

1_ Вице-президент, управляющий директор ПАО «ВТБ» Александр Ольховский

7_ Актер театра и кино, народный артист СССР Олег Басиладшвили

2_ Руководитель ресторана-гостиной «Штакеншнейдер» Наталья Васильева

8_ Ирина Мазуркевич, ведущая вечера «Время театральных легенд», советская и российская актриса театра и кино

3_ Генеральный директор Института красоты СПИК Ольга Команденко

9_ Исполнительный директор АО «ОДК — Климов» Александр Ватагин с супругой Ольгой

4_ Директор по продажам компании «Авангард» Владимир Черников

10_ Президент компании ВСС Валерий Липкин с супругой Татьяной

5_ Заместитель председателя правления компании «Охта Групп» Михаил Ривлин

6_ Руководитель русскоязычного направления Private Banking Evli Bank Finland Елена Хантту

ФОТО: АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ



9



10



Официальный поставщик Российского Императорского Дома

СЕНТЯБРЕВЪ

ANNO 1888

Фирменные салоны «Сентябрь»

Санкт-Петербург

Каменноостровский пр., 19/13, тел.: (812) 233-40-20, 232-99-19, karita@sentiabrev-spb.ru

ул. Стремянная, д. 5, тел.: (812) 713-35-98, 764-94-61, absida@sentiabrev-spb.ru

www.sentiabrev-spb.ru

