

ПЛАНЫ НА ЗЫБКОЙ  
ПОЧВЕ / 20  
СТРОИТЕЛИ СМОТРЯТ  
ВГЛУБЬ / 22  
ПО СОСЕДСТВУ  
С ОБЛАКАМИ / 23

# Территория комфорта

Пятница, 18 декабря 2015 №284

(№5744 с момента возобновления издания)

Цветные тематические страницы №17-32

являются составной частью газеты «Коммерсантъ»

Рег. №01243 22 декабря 1997 года

**Коммерсантъ**

в Санкт-Петербурге

# Guide

ПАРТНЕР ВЫПУСКА

РОССТРОЙИНВЕСТ



ЗАО «Росстройинвест», Реклама



ЕЛЕНА ФЕДОВА,  
РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

## НЕ В МЕТРАХ СЧАСТЬЕ

Подводя итоги уходящего года, стоит лишний раз вспомнить о том, что территория комфорта отдельно взятого индивидуума не зависит от квадратных метров, в которых он проживает. Хорошо, конечно, что эти метры строятся, несмотря на кризисы различного характера, импортозамещение и иные коллизии. Но каждому свойственно как-то моститься на той площади, которая имеется. Создавать уют, дизайн и все такое прочее, для того чтобы хотелось находиться в этом пространстве без раздражения и сожаления. И все-таки чувство комфорта — понятие не бытовое. Оно скорее зависит от внутреннего мироощущения — одному и целого мира мало для счастья, а у другого вполне может быть рай в шалаше. Мало того, сотрудники социальных служб говорят, что и среди бездомных есть люди, которые чувствуют себя вполне комфортно в своем положении. Кстати, выражение «с милым и рай в шалаше» — вовсе не русская народная поговорка, а строчка из стихотворения, впервые напечатанного в 1815 году: «Не ищи меня, богатый: ты не мил моей душе. Что мне, что твои палаты? С милым рай и в шалаше». Конечно, любви отсутствие квадратных метров — не помеха. По крайней мере, сначала. А вот что до шалаша, то это временное сооружение из веток сыграло в истории сакральную роль. Свидетельство тому — еврейский праздник Суккот, когда, по традиции, неделю нужно жить не в доме, а в заранее построенном шалаше, вспоминая об исходе евреев из Египта и блуждании по Синайской пустыне. В России самый знаменитый шалаш — это, конечно, пристанище Ленина в Разливе. Где вождем революции прожил, между прочим, целый месяц. При относительном комфорте. «От временного правительства скрылся, а от комаров и москитов спасу нет», — писал тогда Ильич. Тем не менее шалаш спас ему жизнь, а такая функция не каждому жилью под силу.

Наверное, все это говорит о том, что чувство комфорта — это прежде всего чувство защищенности. Когда стены, пусть довольно призрачные, спасают от жизненных невзгод и резких поворотов судьбы. Когда надо дожидаться лучших времен. Сегодня такая роль отводится квартирам-студиям. Считается, что это первое отдельное от родителей жилье востребовано молодыми. Правда, учитывая нынешнюю стоимость пресловутых квадратных метров, молодые успеют сильно повзрослеть, прежде чем справиться с такими тратами.

## КОЛОНКА РЕДАКТОРА

# КРОНШТАДТУ ГОТОВЯТ ВТОРОЕ ОТКРЫТИЕ

ГОРОДСКИЕ ВЛАСТИ ПОСТАВИЛИ ПЕРЕД СОБОЙ ЗАДАЧУ ПРЕВРАТИТЬ КРОНШТАДТ В ЦЕНТР ПРИТЯЖЕНИЯ ДЛЯ ТУРИСТОВ И ДОВЕСТИ ПОСЕЩАЕМОСТЬ ОСТРОВА КОТЛИН, НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕН НЕКОГДА ЗАКРЫТЫЙ ГОРОД, ДО 6 МЛН ЧЕЛОВЕК В ГОД. ЭКСПЕРТЫ ПОЛАГАЮТ, ЧТО У ЭТОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЕСТЬ ПОТЕНЦИАЛ И ПЛАНЫ ВЛАСТЕЙ МОГУТ БЫТЬ ОСУЩЕСТВЛЕННЫ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ



АЛЕКСАНДР КОРЖКОВ

ТУРИСТИЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В МОРСКОМ ГОРОДЕ КРОНШТАДТЕ СЕГОДНЯ ПРАКТИЧЕСКИ НЕ СУЩЕСТВУЕТ

Комитет по экономической политике и стратегическому планированию недавно завершил работу над программой развития Кронштадта. До 2020 года на развитие города собираются выделить 15 млрд рублей. Эти деньги будут направлены в первую очередь на инженерную подготовку территорий, создание транспортной инфраструктуры, промышленных зон и жилищное строительство. Так, город будет разделен на три локации, каждая из которых, по планам правительства, будет нести определенную функцию. В западной части намечено развивать рекреационную зону, центральную часть отведут под промышленное строительство и возведение 35 тыс. кв. м социального жилья, в восточной зоне также предполагается жилое строительство на 130 тыс.

кв. м. Кроме этого, в течение ближайших пяти лет город планирует намыть в акватории Финского залива еще 200 га, что позволит дополнительно построить около 300 тыс. кв. м жилья примерно на 10 тыс. человек.

Разработанный проект затрагивает различные аспекты развития туристической составляющей, формирования общественных зон. При этом город рассчитывает получить 2 млрд рублей из федерального бюджета. В 2016 году в бюджете на программу развития Кронштадта заложено 256 млн рублей, основные суммы будут потрачены в 2017–2018 годах. Также было отмечено, что в Кронштадте есть объекты незавершенного строительства, решение по которым должно быть принято в ближайшее время.

Ирина Реут, заместитель директора департамента маркетинга и консалтинга NAI Besar, считает, что планы развития Кронштадта можно назвать колоссальными и передовыми.

Справедливости ради стоит отметить, что это не первый план по оживлению города. Так, несколько лет назад существовал план по переносу в Кронштадт всех судостроительных верфей Петербурга и создание одной суперверфи. Однако проект дальше концепции не пошел.

Дмитрий Крутов, директор по развитию ГК «Доверие», также вспоминает, что несколько лет назад был проект по созданию в Кронштадте зоны облегченного контроля для маломерных судов, прибывающих из Европы. «Это предложение было направлено на то, чтобы увеличить

## ПРОЕКТ



туристический поток на остров Котлин, однако востребованность такого направления среди иностранных яхтсменов оказалась низкой. Также были планы по созданию единого учебного центра на 20 тыс. студентов, который объединил бы Нахимовское и Макаровское училища. Однако этот проект пока также остался нереализованным», — говорит господин Крутов.

### ПРИБЛИЗИЛИ «БОЛЬШУЮ ЗЕМЛЮ»

Кронштадт долгое время был закрытой территорией, куда добирались лишь по воде и при наличии пропуска. Открытие автомобильного движения по дамбе приблизило его к «большому Петербургу». Несмотря на это, Кронштадт по-прежнему далеко расположен от основной части Петербурга — по удаленности он «конкурирует» с Курортным районом Петербурга (Сестрорецк и далее вдоль Приморского шоссе), но при этом значительно уступает ему с точки зрения имиджа и качества территории.

«По сравнению с другими городами-спутниками время доступа до сложившейся застройки Петербурга и ближайших станций метро по-прежнему относительно велико. Отсутствие связи с городом рельсовым транспортом, который выступает интересной альтернативой автомобилям за счет лучшей прогнозируемости и меньшей зависимости от общей транспортной обстановки, также существенно ограничивает развитие Кронштадта. Особенно в свете того, что ситуация на дорогах Петербурга с каждым годом все усложняется, хотя город и предпринимает шаги для изменения ситуации», — говорит Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg.

Генеральный директор УК Rocket Group Борис Латкин отмечает, что население Кронштадта по большей части ездит на работу на «большую землю». «Этот момент можно исправить, лишь перенеся крупные предприятия за пределы промышленного пояса Петербурга, создавая рабочие места в пригородах», — уверен он.

Василий Довбня, директор департамента консалтинга компании Colliers

International в Санкт-Петербурге, полагает, что с учетом исторических особенностей развития города, а также текущего экономического вектора судоремонтные работы и судостроение могут быть перспективными направлениями. «Кроме того, город находится в зоне влияния строящегося глубоководного морского порта Бронка, расположенного вблизи города Ломоносова, который сможет обеспечить жителей острова дополнительными рабочими местами», — говорит он.

**ОТСТАЮЩИЙ РАЙОН** В Кронштадте по сравнению с другими пригородами Петербурга развитие недвижимости идет более медленными темпами.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам», говорит: «По моим оценкам, в Кронштадтском районе рынок вторичной и особенно первичной недвижимости очень „тонкий“, практически неразвитый из-за своих небольших размеров и удаленности от центра».

Сегодня город делится на старую малоэтажную и новую зону, которая была застроена новыми домами в конце 1980-х — начале 1990-х годов. Средняя цена за квадратный метр на вторичном рынке на этой территории практически не подвергалась кризисным колебаниям и составляет 81,1 тыс. рублей за квадратный метр. «За последние три года стоимость жилой недвижимости в среднем увеличилась на 5%, цены на трехкомнатные квартиры выросли на 11%», — говорит госпожа Реут.

«Сейчас новое жилье в Кронштадте практически не строят, по понятным причинам — ограниченная территория и невысокая популярность данной местности. За последние годы только компания КВС в рамках редевелопмента возвела здесь свой жилой комплекс „Амазонка“, который был сдан в 2015 году. Поэтому средняя цена на первичную недвижимость складывается из последних оставшихся в этом жилом комплексе четырехкомнатных квартир — 71,2 тыс. рублей за квадратный метр. Старый фонд Кронштадта был исключен из программы редевелопмента, поэтому в ближайшие годы значительного обновления жилищного фонда ждать не

приходится. Впрочем, на текущий момент это может и к лучшему, так как текущей социальной и торговой инфраструктуры жителям хватит еще надолго, а уплотнения многоэтажными муравейниками здесь не предвидится», — рассказала маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева.

Досуговых центров для семейного времяпрепровождения в Кронштадте практически нет, поэтому для этих целей жители ездят в Петербург. Зато в Кронштадте есть собственный театр — популярный у жителей Драматический театр Балтийского флота.

Значимым событием в жизни города стало открытие после реставрации Никольского морского собора. Это увеличило туристические потоки на остров и положительно сказалось на его имидже, уверен Игорь Кокорев.

«Несмотря на туристическую привлекательность Кронштадта, которая повысилась с открытием для посетителей после реставрации Морского собора, туристической инфраструктуры в городе практически нет. Продуктовые магазины и небольшие кофейни рассчитаны на удовлетворение спроса местных жителей, в то время как туристическая инфраструктура, способствующая длительному времяпрепровождению на острове, отсутствует», — отмечает Василий Довбня.

Территория, расположенная вокруг Гостиного двора, является своеобразной деловой и торговой зоной. Здесь находится большинство магазинов, представительства банков и прочая сопутствующая инфраструктура, так что местные жители на нехватку объектов торговли не жалуются, хотя популярных в Петербурге гипермаркетов в городе нет. Нет в Кронштадте и дефицита социальной инфраструктуры — действующих здесь девяти детских садов пока хватает. Также в городе действует восемь городских школ и морское кадетское училище. Большинство школ отремонтировано, они имеют ухоженные территории и спортивные площадки. С медицинским обслуживанием в городе несколько хуже, хотя работают две поликлиники, больница и даже родильный дом.

Треть территории города занимают военные части, Кронштадтский морской завод и Арсенал, действуют три пищевых предприятия. Кроме того в Кронштадте сохранились угольные котельные, которые, впрочем, в ближайшем будущем собираются закрывать.

С точки зрения торговой и офисной недвижимости ситуация в Кронштадте не изменилась даже после открытия сквозного движения по дамбе. «Качественных офисных центров в городе нет, а потребности населения удовлетворяются старыми зданиями, которые были построены в советский период или ранее и позднее отремонтированы — качественно или не очень, а также встроенными помещениями. Импульс к дальнейшему девелопменту получили промышленные зоны, портовые мощности — как за счет открытия дамбы, так и за счет развития военно-промышленных предприятий и образовательных заведений», — говорит Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге.

При этом уникальный природный и историко-культурный потенциал Кронштадта создает существенные предпосылки для его развития. «Значимым фактором для города может стать и ввод проекта „Лакта-центра“ — Кронштадт станет одним из двух, наряду с Сестрорецком, ближайших пригородов к комплексу в Лахте. Тем не менее для успешного развития рынка недвижимости вопрос транспортного обеспечения будет одним из ключевых», — полагает господин Кокорев. Он также считает, что потенциал развития в городе есть не только для жилья, но и для коммерческих комплексов, в первую очередь — современной форматной торговли и рекреационных функций. ■

# «АННИНСКИЙ ПАРК» РАЗРАСТАЕТСЯ

**ГК «УНИСТО ПЕТРОСТАЛЬ» ВЫИГРАЛА АУКЦИОН ПО АРЕНДЕ 6 ГА ЗЕМЛИ В АННИНСКОМ СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ. НА ЭТОМ УЧАСТКЕ В ТЕЧЕНИЕ ЧЕТЫРЕХ ЛЕТ ПЛАНИРУЕТСЯ ВОЗВЕСТИ 24 ТЫС. КВ. М ЖИЛЬЯ. ЗЕМЛЯ ПРИМЫКАЕТ К ЖК «АННИНСКИЙ ПАРК» И СТАНЕТ ПРОДОЛЖЕНИЕМ ПРОЕКТА.** АЛЬБИНА САМОЙЛОВА

По условиям аукциона, ГК «Унисто Петросталь» вносит за участок в первый год 17,63 млн рублей, а в последующие три года — по 634 тыс. рублей в год. Проект планировки территории будет разработан в ближайшее время. По предварительным расчетам, здесь можно возвести 24 тыс. кв. м жилья. Компания рассматривает возможность строительства на участке малоэтажных домов. Проект предполагается реализовать за четыре года, объемом инвестиций ориентировочно составит 1,3 млрд рублей. По договору аренды, «Унисто Петросталь» передаст Аннин-

скому сельскому поселению 840 кв. м жилья под социальные жилищные программы. «Это наш первый опыт участия в торгах в Ленинградской области. Как правило, мы не арендуем землю, а приобретаем в собственность. Но условия, предложенные на торгах, нас вполне устраивают», — говорит генеральный директор ГК «Унисто Петросталь» Арсений Васильев.

Участок находится рядом с территорией ЖК «Аннинский Парк», который компания реализует с 2013 года, и фактически станет его третьей очередью. В рамках

строительства этого жилого комплекса создается вся необходимая инженерная инфраструктура, социальные объекты (детский сад и начальная школа).

«Мы хорошо изучили эту территорию, знаем особенности спроса, инженерное состояние, строим там объекты социальной инфраструктуры, благоустраиваем территорию, прокладываем сети. Все эти инфраструктурные объекты могут быть использованы в том числе и для обеспечения еще одной очереди ЖК „Аннинский Парк“, — говорит Арсений Васильев.

«Аннинский Парк» возводится компанией в Ломоносовском районе Ленинградской области в поселке Куттузи. Реализация проекта началась в 2013 году, он состоит из жилых домов и объектов социальной и коммерческой инфраструктуры. В несколько очередей будет возведено пять двенадцатизэтажных домов, рассчитанных на 2 тыс. квартир. Работы по первой очереди комплекса завершены, дом построен и готовится к заселению. По второй очереди ведутся монолитные работы на уровне десятого этажа. В 2016 году ожидается вывод на рынок еще трех корпусов. ■

# ПЛАНЫ НА ЗЫБКОЙ ПОЧВЕ

В ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ ВАСИЛЬЕВСКОГО ОСТРОВА УЖЕ ПОЧТИ ДЕСЯТЬ ЛЕТ АКТИВНО ВЕДУТСЯ РАБОТЫ ПО СОЗДАНИЮ НАМЫВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ. КАК ПОЛАГАЮТ ЭКСПЕРТЫ, НА ЭТОМ ПРОЕКТЕ ПЕТЕРБУРГСКИЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ НЕ ОСТАНОВЯТСЯ И СО ВРЕМЕНЕМ НАМЫВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ В АКВАТОРИИ НЕВЫ И ФИНСКОГО ЗАЛИВА БУДЕТ ПОЯВЛЯТЬСЯ ВСЕ БОЛЬШЕ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

К слову, намыв «Морского фасада» тоже далеко не первый проект — насыпать новые территории в Ленинграде начали еще пятьдесят лет назад. Первые намывные территории появились на Васильевском острове в 1960-х годах (район станции метро «Приморская»). Намыв территории в Красносельском районе был осуществлен в 1970-е годы. Сейчас активно ведутся работы по намыву земли на Васильевском острове, которые начались примерно в 2006 году, их ведет УК «Морской фасад». Намыто уже 170 га, до 2019 года предполагается насыпать еще 180 га новых территорий. Еще один крупный проект планируется реализовать в Сестрорецке — в 2010 году компания «Северо-Запад Инвест» получила право на намыв в Финском заливе 376 га для возведения на них 3,5 млн кв. м недвижимости.

**ТУМАННОЕ БУДУЩЕЕ** Некоторые эксперты полагают, что в будущем масштабы «засыпки» будут расти.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, говорит: «В исторической перспективе в далеком будущем будет засыпано все до Кронштадта наносным грунтом. Если мыслить более близкими категориями девелоперских проектов, то можно говорить, например, о „Морском фасаде“, где часть территории уже намыта. Идет намыв на Крестовском острове под станцию метро рядом со стадионом. В Генплане заложены намывные территории на юго-западе, примерно там, где сейчас расположен проект „Балтийская жемчужина“, но когда и кем он будет реализован, пока непонятно. Еще один известный проект — это „Новый берег“ в Сестрорецке, который, несмотря на сложности и задержки в реализации, продолжает существовать и имеет шансы рано или поздно осуществиться. Не могу не отметить, что после строительства дамбы в Кронштадте в „кармане“ между островом и дамбой естественным образом образовалось около 200 га территории разной степени устойчивости и заболоченности, что только подтверждает тезис о том, что в перспективе все замозет. А значит, этот процесс имеет смысл — зачем оттягивать неизбежное».

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, полагает, что в менее отдаленной перспективе новые намывы могут появляться на западной части Васильевского острова, где уже реализуется «Морской фасад» — возможно, это не последний намыв на острове, хотя дальнейшее расширение является долгосрочной перспективой. «В обозримые сроки могут появиться новые земли в Курортном районе — в частности, на месте отложенного проекта „Новый берег“ компании „Северо-Запад Инвест“, небольшой намыв около Крестовского и Бычьего островов. В долгосрочной перспективе возможно увеличение площади города на юго-западе, в Кронштадте. Однако любой подобный проект столкнется прежде всего



СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАПАДНОГО СКОРОСТНОГО ДИАМЕТРА (ЗСД) В РАЙОНЕ КРЕСТОВСКОГО ОСТРОВА ИДЕТ НА НАМЫВНЫХ ТЕРРИТОРИЯХ

с экологическими вопросами: с учетом все более сильного влияния экологов и градозащитников необходима четкая аргументация в части экономической, экологической и социальной обоснованности подобного намыва», — считает господин Фадеев.

Василий Довбня, директор департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге, в отличие от коллег уверен, что необходимости в намывных территориях у нас нет, а для реализации новых проектов целесообразнее осваивать уже существующие территории. «Не думаю, что в перспективе десяти лет, помимо западной части Васильевского острова, появятся другие намывные территории», — уверен он.

Эксперты отмечают, что появление новых проектов намывных территорий ведет к социальным конфликтам. Ведь существует риск, что создание намывной территории лишит дома, которые раньше находились на первой линии, вида на воду. Это можно периодически наблюдать на Васильевском острове, где часто доводится слышать жалобы покупателей на то, что у них были квартиры с видом на воду, а теперь с видом на намыв. Заместитель генерального директора компании «Меридиан Девелопмент» Роман Зарецкий напоминает, что вид на воду или лес дает прирост цены в 15–25%, которых собственники прибрежных районов могут лишиться при реализации намывных проектов.

Василий Вовк, генеральный директор ООО «Дудергофский проект», говорит: «Застройка намывных территорий неизбежно затрагивает жителей бывших набережных, которые в последние несколько лет живут в процессе перманентной стройки: намывы, порт, Западный скоростной диаметр. Теперь для многих жителей оказалась закрытой территория у воды. К тому же жильцы домов на Васильевском острове, откуда открывается вид на Морскую набережную, вряд ли будут рады новым соседям. Так как многие

люди покупали дорогое жилье в прибрежных жилых комплексах в первую очередь из-за близости к воде и красивых видов».

**ДЕЛО В СЕТЯХ** Стоимость работ по созданию намыва относительно невелика. Гораздо большей проблемой является создание инфраструктуры на новых территориях.

«Стоимость намыва очень сильно зависит от технологии, в частности, от того, какие экологические нормативы необходимо выдерживать, как осуществляется ограждение кромки намыва и от множества других факторов. При простейшем способе стоимость создания квадратного метра территории практически равна стоимости кубометра песка с учетом доставки с корректировкой на глубину в месте намыва. В простейшем случае она может составлять \$50–70 за квадратный метр, однако чем более экологичная технология намыва используется, тем выше стоимость создания — разница в цене может доходить до пяти и более раз», — говорит Владислав Фадеев.

Но одна из двух главных проблем, с которой сталкиваются девелоперы на намывных территориях, — это полное отсутствие инженерной инфраструктуры. Также необходимо будет наладить и подвести все коммуникации.

Генеральный директор агентства недвижимости «Метры» Андрей Вересов поясняет: «Основной минус намывных территорий — коммуникации. Их приходится тянуть от имеющихся мощностей. А если плотность населения, как на Васильевском острове, очень высокая, то и нагрузка на сети высока и могут быть сложности с подачей. Плюс — это дорого. Себестоимость намывных территорий выше, чем имеющихся земельных участков, так как эту территорию приходится готовить».

Вторая большая проблема намывных территорий — недостаточно развитая

транспортная доступность. «Не хватает станций метро и автомагистралей, хотя в зависимости от района ситуация различна. Например, Красносельский район давно оснащен дорожно-транспортной инфраструктурой на намывных землях, а дороги Васильевского острова уже сейчас испытывают серьезные нагрузки, которые после ввода нового жилья сильно возрастут. Частично разгрузить дороги сможет запуск на полную мощность ЗСД и открытие станции метро рядом с „Морским фасадом“. Несложно представить, какие проблемы ждут жителей Васильевского острова в периоды навигации. Ведь Морской порт способен одновременно принять сразу несколько больших лайнеров. И возникает вопрос, смогут ли намывные территории обеспечить такой огромный пассажиропоток? Проект в Курортном районе тоже будет испытывать транспортные трудности, так как связывающее его с Петербургом Приморское шоссе уже сейчас часто стоит в пробках, а метро до Сестрорецка тянуть не планируют», — рассуждает Василий Вовк.

Роман Зарецкий среди других минусов вспоминает и юридические сложности: прибрежная акватория находится в федеральной, а не городской собственности, соответственно, вопросы юридического оформления территорий придется решать в Москве.

При этом, как полагают эксперты, жилье на намывных землях будет продаваться ненамного дороже, чем в других локациях. Цены на квартиры на намывных территориях будут зависеть от многих других факторов, например, от класса дома, состояния инфраструктуры, видовых характеристик, местоположения объекта. Видовые квартиры, конечно, будут стоить дороже, как и в любом жилом комплексе, расположенном в непосредственной близости от воды. ■



С Д А Ё М  
В ЭТОМ ГОДУ!

НОВОГОДНИЕ  
СКИДКИ  
до **15%**



**life\*** ЖИЛОЙ КВАРТАЛ  
**ПРИМОРСКИЙ**  
ВИДОВЫЕ КВАРТИРЫ  
БИЗНЕС-КЛАССА  
МАШИНО-МЕСТО В ПАРКИНГЕ  
ИЛИ ОТДЕЛКА В ПОДАРОК\*\*\*\*



+7(812)702 4222  
**life-primorskiy.ru**

Ипотека,  
Рассрочка,  
214-ФЗ

ПРОЕКТ ФИНАНСИРУЕТ  
 **СБЕРБАНК**  
Всегда рядом  
СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЁР

\*Жизнь. \*\*Пионер. Застройщик: ООО «АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР». Проектная декларация доступна на сайте: life-primorskiy.ru В соответствии с ФЗ № 214 Застройщик с целью обеспечения обязательств по заключаемым договорам с участниками долевого строительства осуществляет страхование своей гражданской ответственности, ООО «Региональная страховая компания». Адрес объекта: Приморский пр., 52, литера Д. Ипотеку предоставляет ПАО Сбербанк, Генеральная лицензия ЦБ РФ №1481 от 08.08.2012. Рассрочку предоставляет Застройщик ООО «АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР». \*\*\*Акция действует до 31.12.2015 при 100% оплате стоимости квартиры. Условия акции и размер скидки на отдельно взятую квартиру уточняйте в отделе продаж. Акция распространяется на квартиры 1 очереди строительства ЖК LIFE-Приморский. Данное предложение не является публичной офертой.\*\*\*\* В подарок при покупке ряда видовых квартир, перечень квартир уточняйте у Застройщика. Реклама.

# СТРОИТЕЛИ СМОТРЯТ ВГЛУБЬ

**В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ ПЕТЕРБУРГА ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ОСТАЛОСЬ СВОБОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ ПОД НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. КАК ПОЛАГАЮТ ЭКСПЕРТЫ, У ДЕВЕЛОПЕРОВ НЕ ОСТАЕТСЯ ИНОГО ВЫХОДА, КАК «УХОДИТЬ ПОД ЗЕМЛЮ». НО ЭКСПЕРТЫ УКАЗЫВАЮТ НА ТО, ЧТО ГОРОД ВОЗВЕДЕН НА НЕСКОЛЬКИХ БОЛОТИСТЫХ ОСТРОВАХ И ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ПОДЗЕМНЫХ ОБЪЕКТОВ БУДУТ ВНУШИТЕЛЬНЫМИ.** ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Под землей размещают тоннели транспортных магистралей, дублирующие перегруженные транспортом городские улицы, транспортные развязки, паркинги, объекты торгового, развлекательного, коммунально-бытового и другого назначения и прочие инженерные сооружения. Но в Петербурге, несмотря на экономию городских территорий и необходимость разгрузки наземных городских магистралей, освоение подземного пространства идет крайне медленно. Основные работы подземного строительства связаны с развитием метрополитена, небольшого числа подземных паркингов и пешеходных переходов.

«Это объясняется сложными инженерно-геологическими условиями города, недостаточностью опыта проектирования, строительства и эксплуатации подземных сооружений, а также отсутствием общей концепции комплексного освоения подземного пространства. Крупные проекты освоения подземного пространства в Петербурге, как правило, касаются именно центра города. Все они пока носят теоретический характер, хотя и имеют шансы быть реализованными», — считает генеральный директор ООО «Дудергофский проект» Василий Вовк.

Сдерживают развитие подземного строительства слабая законодательная база и нехватка бюджетных средств. Еще не до конца проработаны документы, регламентирующие градостроительное освоение подземного пространства. «К сожалению, не разработан и формат государственно-частного партнерства при создании подземных сооружений. Девелоперы до конца не знают своих прав и обязанностей при освоении земных недр, поэтому не могут просчитать реальные расходы на реализацию проекта и, соответственно, принять решение об инвестировании денег в проект», — рассуждает господин Вовк.

**ИЗДЕРЖИ СОЦИАЛЬНОГО ХАРАКТЕРА** Около десяти лет назад в городе появился проект строительства подзем-

ного торгового центра на площади Восстания, но дальше концепции проекта дело не пошло. Эксперты сомневаются, что подобные проекты могут быть экономически целесообразны. Подземное строительство относится к высшему классу сложности, оно очень дорогостоящее и трудозатратное. «Не думаю, что в Северной столице будут пользоваться большой популярностью подземные торговые центры, места общепита или общественные пространства. Люди и так находятся много времени в общественном транспорте и подземке в течение дня, чтобы проводить свое свободное время, прогуливаясь „под землей“, а не наслаждаться красотой города. Для центра актуальнее строительство подземных паркингов и пешеходных переходов, чтобы решить транспортную проблему, а на периферии города еще хватает земельных пятен под застройку», — полагает господин Вовк.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, впрочем, считает, что в центре города, под площадью Восстания, проект мог бы генерировать достаточную доходность для окупаемости вложений инвестора в его создание, хотя признает, что подобное строительство привело бы к таким издержкам для населения, которые и оценить невозможно.

Кайл Патчинг, коммерческий директор направления гражданского строительства компании Step, согласен с такой точкой зрения: «Если мы говорим о создании подземного пространства (паркинга или торгового центра) где-нибудь в центре города, скажем, под площадью Восстания, или об объекте, который свяжет между собой потоки с нескольких центральных станций метро, то смею предположить, что даже серьезные вложения могут окупиться довольно быстро. Аналогичные проекты на менее загруженных направлениях могут быть и не столь успешными».

Ольга Шарыгина, управляющий директор департамента управления активами NAI Vear, отмечает: «Что касается под-



ПОДЗЕМНОЕ ПРОСТРАНСТВО ПЕТЕРБУРГА ПОКА ОСВАИВАЕТСЯ ТОЛЬКО ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МЕТРО

земных торговых центров, то в качестве успешного примера можно привести Нью-Йорк, где многие торговые помещения в центре города зарыты в землю на глубину пяти-шести этажей. В появлении аналогичных объектов в Петербурге в ближайшее время я не верю в первую очередь потому, что это требует колоссальных затрат на геологию, изыскания, согласование проектов». Она полагает, что в Петербурге для строительства торговых центров пока еще есть земельные участки на поверхности, стоимость которых намного ниже.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, добавляет: «В подавляющем большинстве случаев подземные пространства в Петербурге — это паркинги, построенные в силу существующих нормативов по обеспечению парковочными местами и в силу требований рынка, поскольку объект без паркинга просто не будет востребован. Однако надо понимать, что такие подземные паркинги для застройщиков — это не прибыль, а обременение, в лучшем случае они самоокупаются. Какие-либо иные виды подземных пространств не развиваются по понятным причинам: строить под землей в Петербурге, особенно в центре, очень дорого из-за сложных грунтов и окружающих исторических зданий, которые нужно укреплять, чтобы они не съехали в котлован».

Василий Довбня, директор департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге, уверен, что использование подземного пространства зачастую сопряжено с различными рисками как экономического характера (существенное удорожание проекта, влияющее на его эффективную экономику), так и строительного (необходимость дополнительного укрепления собственно здания, риски повреждения соседних домов, что особенно актуально для исторического центра). «Однако говорить о том, что осваивать подземное пространство не стоит, было бы лишним. Международный строительный опыт показывает, что со-

временные технологии строительства в состоянии справиться со строительными рисками», — уверен он.

**ПРОБЛЕМА С СЕТЯМИ** Арсений Васильев, генеральный директор ГК «Унисто Петросталь», помимо сложной городской геологии и непредсказуемости влияния подземных проектов на историческую застройку, обращает внимание и на проблему инженерных сетей: «По ним отсутствует достоверная информация. Кроме того, стоимость их реконструкции или выноса высока, отсутствуют инженерные коридоры для их выноса». Между тем создавать условия для освоения подземных пространств необходимо, считает эксперт. «Стесненность существующей исторической застройки, недостаток зеленых зон, серьезные транспортные проблемы вряд ли найдут свое решение без использования подземных пространств. Разговор о средней стоимости освоения — намного больший допуск, нежели разговор о „средней температуре по больнице“. Разговор о необходимости — безальтернативен», — полагает господин Васильев.

Николай Антонов, генеральный директор УК Profmap, подсчитал, что стоимость подземных площадей в Петербурге выше стоимости надземных в два-три раза. «Для строительства подобных пространств приходится применять сложные технологии, поэтому затраты колоссальные (особенно если речь идет о центре города). Окупаемость — около 14 лет, это невыгодно, — уверен специалист. — Например, что касается подземного паркинга, то есть смысл строить парковку под землей, если только нет возможности построить наземную, которая обойдется значительно дешевле. Но в некоторых проектах, расположенных в центральных районах, без этой опции не обойтись (например, как в случае с ТРЦ „Галерея“ и ТЦ „Стокманн“), и приходится тратить на строительство подземных площадей, несмотря на то, что экономика проекта от этого страдает». ■

# ПО СОСЕДСТВУ С ОБЛАКАМИ

## ВЫСОТНЫЕ ЗДАНИЯ ВО ВСЕМ МИРЕ ДАВНО СТАЛИ СИМВОЛОМ ПРЕСТИЖА И ПРОЦВЕТЕНИЯ, НО СТРОИТЬ ИХ ГОРАЗДО СЛОЖНЕЕ, ЧЕМ ДОМА СРЕДНЕЙ ЭТАЖНОСТИ. И НЕ ТОЛЬКО С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ТЕХНОЛОГИЙ. КАЖДЫЙ НОВЫЙ ВЫСОТНЫЙ ПРОЕКТ В ПЕТЕРБУРГЕ ВЫЗЫВАЕТ ПРИСТАЛЬНОЕ ВНИМАНИЕ ВЛАСТИ, ОБЩЕСТВЕННОСТИ И ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ.

ВЕРОНИКА ЗУБАНОВА

Строительство небоскребов началось в конце XIX столетия в США, в Европе первые высотные сооружения появились с отставанием на полвека. В XXI веке в погоне за высотой и сложностью зданий включились страны Юго-Восточной Азии и Персидского залива. В Советском Союзе пионером была, конечно, Москва — но сталинские высотки изначально именовались «многоэтажными зданиями», в пику капиталистическим «небоскребам». Затем появился термин «высотные дома», а в народе их стали называть «высотками».

По мнению экспертов, термин «высотное строительство» является условным: существующие нормативы отдельно рассматривают здания высотой до 75 метров и здания высотой до 120 м (на этой высоте проплывают самые низкие облака). На сегодняшний день в мире построено около 5 тыс. высотных зданий, основная масса — высотой до 200 м. В Северной столице пока всего 353 здания высотой от 75 до 100 метров, а самым высоким жилым домом является «Князь Александр Невский» (124 м) группы компаний «Росстройинвест». В ближайших планах — еще один жилой комплекс комфорт-класса «Петр Великий и Екатерина Великая» в Невском районе.

Проект выполнен ЗАО «Ярра-проект» (входит в ГК «Росстройинвест»). Комплекс будет состоять из двух домов — «Петр Великий» и «Екатерина Великая», достигающих в высоту 100 и 80 м соответственно (32 и 24 этажа). Здания будут возводиться по технологии монолитного строительства. «Во всем мире есть три основных схемы для строительства высотных зданий, — рассказывает заместитель генерального директора по строительству ГК «Росстройинвест» Виктор Тарасов. — Несущий каркас может быть монолитным, как это в основном принято в России, или металлическим (таких зданий много в Америке и Китае). А перекрытия — монолитные или сборные. Металлический каркас в России как-то не прижился. Хотя в историческом центре города, на Невском проспекте, есть одно здание, имеющее металлический каркас, — это дом Зингера. В свое время земельный участок купили аж за миллион золотых рублей, чтобы построить небоскреб, как в Нью-Йорке». По мнению специалиста, монолит — наиболее подходящий материал для конструкций высотных зданий. «Я сторонник и поклонник монолита, — признается Виктор Тарасов. — Это именно тот инструмент, который в руках талантливого архитектора и толкового строителя позволяет создавать любые формы».

Высотные здания являются символом успеха, олицетворяют собой экономическую мощь и уровень технологического прогресса — в том числе и из-за сложности реализации проектов. Строительство высотных объектов обладает целым рядом особенностей, среди которых и

повышенные ветровые нагрузки, и повышенные нагрузки на основание, и энергоэффективность. Строительство высотных зданий в Петербурге — задача совсем не простая, но выполнимая. «Высотные здания должны иметь более мощные стены и перекрытия, в них применяется усиленное армирование, — объясняет Виктор Тарасов. — По сути дела, при проектировании высотных зданий архитектор изначально должен мыслить конструктивно. Требования к несущей способности высотных конструкций существенно выше, чем к несущей способности зданий малой и средней этажности. Кстати, в России эти требования гораздо серьезнее, чем в Европе».

Сложные задачи перед проектировщиками ставят и требования к инженерным системам высотных зданий. «Лейтмотивом для всех технических условий является безопасность проживания в доме людей, — продолжает Виктор Тарасов. — Соответственно, в высотных зданиях повышенные требования к пожарной безопасности, ведь основная масса вышек для эвакуации людей, которая сегодня имеется на вооружении в МЧС, — до 50 м. Поэтому мы всегда рассматриваем дополнительные пути эвакуации, специальные лифты для перевозки пожарных подразделений. В ЖК «Князь Александр Невский» система пожаротушения смонтирована в местах общего пользования, а также заведена в квартиры выше 18-го этажа. Также была сделана принудительная система вентиляции выше 18-го этажа, дополнительные пути эвакуации — например, незадымляемые лестницы. Наши системы рассчитаны на самые сложные ситуации: если вдруг загорится и там, и там, и здесь будет перекрыто, и отсюда не выйти».

Кроме того, необходимы дополнительные насосные станции, чтобы обеспечить требуемое давление в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения.

С точки зрения инженерной части высотные здания сложнее зданий средней этажности — и, соответственно, стоимость строительства высоток примерно на 30% выше. Однако это не останавливает застройщиков: быть участником новаторского процесса в области архитектуры и инженерного дела весьма престижно. А вот тех, кто спорит о том, нужны ли Санкт-Петербургу высотные здания, менее всего интересует качество выполнения сложных технических проектов — большинство просто считает, что высокие здания не вписываются в сложившуюся архитектурную панораму.

«У нас в городе, к моему глубокому сожалению, сейчас наступает очередной этап борьбы с высотными зданиями и сооружениями, — сетует Виктор Тарасов. — На мой взгляд, это ошибка. На сегодняшний день у городских властей есть все рычаги, при помощи которых они могут, если здание диссонирует с окружающей застройкой, заставить привести его в со-

ответствие. Конечно, есть исторический центр и важно его не испортить. Но доминанты необходимы в любой архитектурной среде. Высотные здания являются визитными карточками многих городов мира, а в Петербурге сегодня основным типом доминант являются дымовые трубы».

По мнению специалиста, доминанты не только видоизменяют пространство вокруг себя, но и формируют его: окружающая застройка «подтягивается». Так должно произойти и в неизбалованном пока интересными проектами и торговой инфраструктурой Рыбацком, где возводятся «Петр Великий» и «Екатерина Великая». Район жилого комплекса в перспективе будет иметь полную обеспеченность социальной инфраструктурой в пешеходной доступности — в ходе застройки и обновления территории это место станет современной, благоустроенной и эстетически привлекательной частью Невского района.

Жилой комплекс строится в соответствии с разработанной специалистами ГК «Росстройинвест» концепцией «Доступный комфорт», которая подразумевает качество на всех уровнях — от проектирования и строительства до эксплуатации здания. Дома будут оснащены коммуникационными системами высокого качества,

современными фасадными системами, высокоскоростными бесшумными лифтами. Во входных холлах будет выполнена дизайнерская отделка. Для автовладельцев предусмотрен пристроенный паркинг (229 машино-мест) и многоуровневый гараж (298 машино-мест). Придомовая территория комплекса будет благоустроена, продуманная внутренняя инфраструктура жилого комплекса позволит получить максимум услуг, не выходя из двора: появятся магазин, фитнес-центр, кафе, пекарня, культурно-образовательный центр, детский сад на 75 мест.

В домах запроектированы студии, одно-, двух-, трехкомнатные квартиры. Все квартиры сдаются с подготовкой под чистовую отделку и обладают видовыми характеристиками: из окон откроются захватывающие виды на Неву, город и лесопарковую зону.

«Это очень интересный проект — для меня как строителя, — признается Виктор Тарасов. — Прежде всего, он привлекает своими конструктивными решениями и инженерными системами. Объект непросто. Но у нас простых объектов нет, они все по-своему уникальны и замечательны. Двигаясь от проекта к проекту, мы идем от простого к более сложному, но это и интересно!» ■



**НОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КОМФОРТ-КЛАССА В НЕВСКОМ РАЙОНЕ БУДЕТ СОСТОЯТЬ ИЗ ДВУХ ДОМОВ — «ПЕТР ВЕЛИКИЙ» И «ЕКАТЕРИНА ВЕЛИКАЯ», ВЫСОТой 100 И 80 М СООТВЕТСТВЕННО**

# ПРОБУЖДЕНИЕ «СПАЛЬНИКОВ» СЕГОДНЯ В СРЕДЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО СООБЩЕСТВА ВСЕ БОЛЕЕ ПОПУЛЯРНОЙ СТАНОВИТСЯ ИДЕЯ СОЗДАНИЯ НЕ ПРОСТО ЖИЛЬЯ, А СВОЕГО РОДА СРЕДЫ ОБИТАНИЯ. ТО ЕСТЬ ИНИЦИАТОРЫ НОВЫХ ПРОЕКТОВ ПРОВОЗГЛАШАЮТ ПОПЫТКИ УЙТИ ОТ СОЗДАНИЯ СПАЛЬНЫХ РАЙОНОВ К КВАРТАЛАМ, ГДЕ ЧЕЛОВЕК ЧУВСТВОВАЛ БЫ СЕБЯ МАКСИМАЛЬНО КОМФОРТНО. НО РЕАЛИЗОВАТЬ НА ПРАКТИКЕ ТАКИЕ ПРОЕКТЫ НЕПРОСТО. ЕГОР МАЛАШИЧЕВ

Сегодня все больший процент жилья строится в рамках комплексного освоения территорий (КОТ) на окраинах города. Как опасаются эксперты, после реализации всех проектов городу грозит транспортный коллапс — маятниковые миграции населения этих новых районов будут перегружать транспортные коммуникации в часы пик. Для того чтобы этого избежать, необходимо создавать районы, во-первых обеспеченные рабочими местами, во-вторых — всей необходимой инфраструктурой для отдыха. Сегодня все чаще стали появляться проекты, которые, как заявляют девелоперы, отвечают принципам нового урбанизма. Города и районы, построенные в соответствии с этими принципами, — небольшие, компактные, здесь все необходимое жителям службы (магазины, бытовые услуги) находятся на пешеходном расстоянии от жилья. Новый урбанизм отдает предпочтение велосипеду и пешему хождению, а не автомобилю.

По пути создания мини-городов идут застройщики, возводящие жилье вдали от объектов инфраструктуры. В Петербурге и ближайших пригородах заявлено несколько проектов, которые обещают обеспечить жителей всем, что необходимо для комфортной жизни: медицинскими и образовательными учреждениями, магазинами, спортивными площадками и комплексами, кафе и даже библиотеками и кинотеатрами. Такие проекты также предполагают наличие благоустроенных зон для прогулок и отдыха.

«Среди заявленных крупных проектов с развитой инфраструктурой можно отметить „Золотые купола“ („Росстройинвест“) во Всеволожском районе, „IQ Гатчина“ и „Юттери“ вблизи от Колпино („Ленстройтрест“), „Юнтолово“ („Главстрой-СПб“) в Приморском районе и „Планетоград“ в Московском», — перечисляет Василий Довбня, директор департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге.

Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости NAI Весаг, отмечает: «К сожалению, мы существенно уступаем Западу в вопросах урбанизма: за рубежом каждый новый объект „вписывают“ в окружающую среду, обращая внимания на все детали, включая архитектурный облик зданий. Стоимость проектов комплексного освоения территорий не отличается от типовых построек, на стоимость квартиры влияют скорее локация и репутация застройщика».

Константин Ковалев, первый заместитель генерального директора ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург», полагает, что формирование комфортной среды не является чем-то дорогим, но есть области, на которые у ряда девелоперов фокус просто не направлен. «Если говорить об ошибках, то, например, ланд-



ВНУТРИ НОВЫХ КВАРТАЛОВ ДЕВЕЛОПЕРЫ СТРЕМЯТСЯ СДЕЛАТЬ БЫТ ЖИЛЬЦОВ МАКСИМАЛЬНО КОМФОРТНЫМ

шафтный дизайн, учитывая строительную последовательность, делается в последнюю очередь. При этом финансируется по остаточному принципу, когда уже нет бюджета. А иногда вообще считается, что это неважно. Более того, зачастую сами клиенты осознают, насколько важна комфортная среда вокруг жилого комплекса, уже постфактум, — говорит он. — Может быть, цена за квартиру в комплексах, где меньше внимания уделено комфортной среде ниже, но жить там менее комфортно. И только когда люди заезжают, они начинают понимать, насколько важны не только вид из окна и сама квартира, но также важные и места общего пользования, и входные группы, и двор, не говоря уже об объектах социальной инфраструктуры — школах, садах, магазинах. Все это, конечно, обязательно должно быть».

Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест», рассказывает: «Одним из первичных принципов нового урбанизма считается наличие всех необходимых жителям служб на пешеходном расстоянии от жилья. Так, в одном из наших проектов запланировано строительство двух общеобразовательных школ на 550 учащихся каждая, четырех детских садов по 145–190 мест, фитнес-центра площадью 6 тыс. кв. м с бассейном, двух офисно-торговых зданий. Рядом с комплексом будет создана зона ритейла. При этом внутри квартала будет отдаваться предпочтение велосипеду и пешеходному движению, а не автомобилю, что также является одним

из принципов нового урбанизма. В новом квартале будет развита велосипедная сеть, внутренние дворы комплекса будут свободны от автомобилей, благодаря чему ежедневные прогулки детей будут проходить действительно на свежем воздухе и в безопасности».

Александр Лопатин, заместитель директора департамента продаж ИСГ «Таймс», считает, что по себестоимости кварталы, соответствующие концепции нового урбанизма, сопоставимы с обычными микрорайонами аналогичной этажности. «Но они неинтересны для застройщиков масштабных проектов КОТ: в нынешней ситуации комплексное освоение территорий ориентировано на создание массивов многоэтажек по типовым проектам — это массовое жилье, сочетающее минимально возможную цену с минимально приемлемым качеством жизни», — считает господин Лопатин.

Драйверами рынка недвижимости нового формата могут стать компании, реализующие отдельные проекты сегментов бизнес и комфорт по индивидуальным проектам: покупатели такого жилья покупают не квадратные метры, а образ и качество жизни, на повышение которых и нацелена концепция нового урбанизма.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, считает, что создание комфортной городской среды возможно только в случае тесной координации между девелопером и городскими властями. «Невозможно создать крупный проект, от-

вечающий принципам нового урбанизма, находящийся в отрыве от экономики города. Кроме того, для сбалансированного развития и минимизации маятниковой трудовой миграции из района необходимо развитие малого бизнеса непосредственно в самом районе», — говорит он.

«К сожалению, в настоящих условиях развитие сети общественного транспорта идет чрезмерно отстающими темпами. Поэтому даже в случае создания жилого массива со сбалансированной структурой, где объем жилых площадей грамотно дополнен коммерческими объектами, жители района все равно испытывают необходимость в личном автотранспорте, так как связки общественного транспорта с центром города недостаточно, а рабочих мест в самом районе не хватает», — отмечает господин Фадеев.

По его словам, стремление девелоперов создавать комфортную среду обитания в подавляющем большинстве случаев связано с максимальным удовлетворением целевой аудитории проекта. «Это, безусловно, выгодно с точки зрения текущей рыночной ситуации, так как позволяет точно оценить финансовую модель, но не всегда соответствует принципам нового урбанизма, когда в рамках одного микрорайона должны быть представлены дома различных ценовых сегментов. И пока не удовлетворен первичный спрос на жилье разных классов, строительство в рамках одного проекта принципиально различного жилья может быть и нецелесообразным», — резюмирует господин Фадеев. ■

A woman in a light blue, long-sleeved, belted robe stands in a bedroom. She is looking out a window on the left. In the background, there is a bed with a tufted headboard, white linens, and a patterned duvet. A large, ornate tapestry hangs on the wall behind the bed. The brand name 'FRETTE' is printed in large, white, serif capital letters across the center of the image, with '1860' below it. A white diamond-shaped graphic frame surrounds the text.

# FRETTE

1860

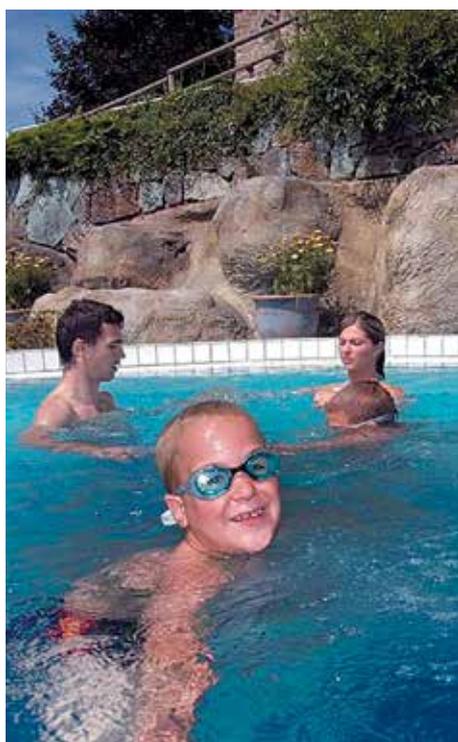
Бутик итальянского постельного белья и домашней одежды  
Суворовский пр., д. 61  
т. (812) 321-60-80  
[www.frettespb.ru](http://www.frettespb.ru)

# ОЗЕРО КУРИТ И ЛЕЧИТ

СПА-ОТДЫХ СЧИТАЕТСЯ КРУГЛОГОДИЧНЫМ, НО, ПО МНЕНИЮ БОЛЬШИНСТВА СПЕЦИАЛИСТОВ, ОСОБЕННО БЛАГОПРИЯТНЫМ ПЕРИОДОМ ДЛЯ БАЛЬНЕОЛЕЧЕНИЯ В ЕВРОПЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПЕРИОД С СЕРЕДИНЫ ВЕСНЫ ДО ПОЗДНЕЙ ОСЕНИ. А ВОТ ЛУЧШЕЕ ВРЕМЯ — ИМЕННО ЗИМА. ПЕТР ИВАНОВ



РЕЛАКСИРОВАТЬ НА СПА-КУРОРТАХ МОЖНО ПО-РАЗНОМУ



В ВЕНГРИИ СУЩЕСТВУЕТ СВОЯ КУПАЛЬНАЯ КУЛЬТУРА, ЕЙ УЖЕ БОЛЕЕ ДВУХ ТЫСЯЧ ЛЕТ

Туристов в это время года немного, а цены на отдых на водолечебных курортах невысокие. Кроме того, именно зимой концентрация минеральных веществ в природных источниках оптимально высока — то есть эффект от лечения максимален.

С точки зрения спа-лечения мировой «кузницей здоровья», как сказали бы раньше, является Венгрия. В этой стране, по существу, никогда не заканчивается купальный сезон. И люди круглогодично наслаждаются, релаксируют и лечатся в многочисленных купальнях и природных источниках. Купальная культура здесь развивается уже более двух тысяч лет. Ученые полагают, что горячие термальные источники на этой территории люди использовали уже в период неолита. Позднее на территории Паннонии, как тогда назывался этот регион, поселились римляне и основали на правом берегу Дуная город Аквинкум. Именно с этим периодом связывают возникновение здесь культуры водолечения. Римские бани, остатки которых находятся в Будапеште, были излюбленным местом отдыха и лечения патрициев и легионеров.

После крушения империи о целебных свойствах термальных вод забыли. Воз-

рождать утраченные традиции начали только в конце XII века. Позднее, в XVI–XVII веках, османские завоеватели привнесли в основанные римлянами традиции восточный колорит. Именно они построили здесь роскошные бани, некоторые из них (к примеру, Кирай, Рудаш и Рац) действуют и по сей день.

Венгрия буквально наводнена термальными источниками и организованными вокруг них лечебницами, купальнями есть даже в старинных замках и пещерах. Это одна из пяти самых богатых термальными водами стран мира — наряду с Японией, Исландией, Италией и Францией. Термальные воды занимают 80% подземной территории Венгрии. В стране зарегистрировано огромное количество — около 1400 целебных источников, вода которых насыщена минеральными солями и микроэлементами. При этом температура превышает 30°C, в ней можно с комфортом находиться в течение продолжительного времени и даже, следуя примеру римских патрициев, вести деловые переговоры.

**ХЕВИЗ** Самый большой термальный водоем планеты — озеро Хевиз (4,7 га) — тоже находится в Венгрии. И одноименный не-

большой городок на его берегу называют городом-купальней. И зимой, и летом едут сюда туристы из многих стран мира. Озеро имеет форму воронки, глубина которой достигает двух метров. Оно известно своими лечебными свойствами еще с середины XVII столетия.

Источники, питающие озеро Хевиз, находятся в подземной пещере диаметром 18 м. Оттуда бьют два термальных ключа с температурой воды +42°C и +38°C и один — минеральный, с температурой воды +17°C, и здесь же они перемешиваются. Поступающая из источника горячая вода, разбиваясь на поверхности на радиальные струи, медленно вращается по часовой стрелке. Из-за постоянной циркуляции вода в озере полностью обновляется за 28 часов и всегда остается чистой. Кроме того, во всех точках озера она имеет одинаковую температуру: остывшая на поверхности опускается вниз, а горячая из глубины поднимается вверх. Летом температура воды составляет +33–34°C, а в самые холодные месяцы не опускается ниже +26°C. Зимой, когда температура воздуха ниже температуры воды, над озером образуются облака из пара. Местные жители говорят: «Озеро курит».

Химический состав воды Хевизской купальни уникален: вода является биологически активной и богата органическими веществами, в ней есть сера и радон, что способствует лечению ревматизма и заболеваний опорно-двигательного аппарата. Лечебными свойствами обладает и ил, залегающий многометровым слоем на дне термального озера. Бактериальная флора ила выделяет слабый антибиотик, поэтому в воде отсутствуют болезнетворные бактерии. Используя этот ил грязевые ванны, обертывания и компрессы являются составной частью комплексных курсов лечения.

На берегу озера находятся крытая «Купальня Фештетич» и Центр ревматологии Святого Андрея, а также популярные отели, большинство из которых имеют в своем названии слово «спа» — например, Danubius Health Spa Resort Heviz. Чтобы не возникало вопросов, как именно стоит здесь отдыхать.

В 500 метрах от озера находится еще один отель — Naturmed Hotel Carbona. И хотя приставки «спа» в его названии нет, зато есть собственный термальный бассейн в стиле Древнего Рима, бассейн аттракционов (площадью в 1 тыс. кв. м) и парк-дендрарий. В отеле разработаны различные лечебные и wellness-программы для гостей, в лечебном отделении работают специалисты высокого европейского уровня — ревматологи и терапевты. В рамках программы Wellness Vital можно пройти тесты на возраст (например, биофит-тест или обследование теплового поля) и получить полную картину состояния своего здоровья. Как для пожилых, так и для молодых гостей предлагаются разнообразные лечебно и гомеопатические формы укрепления здоровья духа в здоровом теле: массажи, ванны, насыщенные аромамаслами и лечебными травами, талассотерапия, аппликации.

**ХАРКАНЬ** Еще одна Мекка любителей оздоровительного отдыха — небольшой город Харкань на юге Венгрии. Лечебное

действие харканьской воды было случайно обнаружено в 1823 году: один поденщик, копая канаву, заметил, что горячая вода (около 60°C), прорывающаяся из-под земли, уменьшает его суставные боли. Первая купальня была открыта здесь в 1925 году. Медициной доказано, что воды и грязи Харкани пригодны для лечения ревматических заболеваний суставов и мышц. Местную воду принимают и внутрь: она благотворно влияет на желудок и пищеварительную систему благодаря содержанию сульфидов (обладают желчегонным и спазмолитическим действием), гидрокарбонатов (природный антацид) и кремния (адсорбционное, вяжущее и противовоспалительное действие).

Харкань часто называют «Меккой псориаптиков»: здешняя вода лечит за счет большого количества содержащегося в воде карбонилсульфида, который чрезвычайно быстро всасывается через кожные покровы. Он также успокаивает, снимает стресс и напряжение. Лечебными свойствами обладает и слой газа-пара над поверхностью источников. В Харкани тоже есть отель с собственными термальными бассейнами — гостиница-водолечебница Thermal Hotel Harkany, где проводятся лечебные программы под контролем врачей.

Венгры считают свою страну прекрасной в любое время года. С этим трудно не согласиться. Весной и летом все утопает в зелени, осенью и зимой завораживающе «курят» термальные источники. Страна имеет богатейшую историю, здесь много памятников архитектуры, живописнейшая природа и масса способов проведения досуга. Музеи и рестораны, фестивали и ярмарки, купальни и винодельни... И что еще точно круглогодично в этой стране — это знаменитое венгерское гостеприимство! Причем, как заявляет компания Robinson Tours (крупнейший венгерский туроператор, работающий с Россией), в Венгрии обстановка в городах, аэропортах и на железнодорожных вокзалах — спокойная и безопасная. ■



ВАЖНЫМ КОМПОНЕНТОМ СПА-ПРОЦЕДУР ЯВЛЯЕТСЯ МАССАЖ

## КОНДИТЕРСКАЯ СЕРЕБРЯНОГО ВЕКА В СТОЛЯРНОМ ПЕРЕУЛКЕ РЕСТОРАН «СЕВЕРЯНИН» ОТКРЫВАЕТ СОБСТВЕННУЮ ЧАЙНУЮ-КОНДИТЕРСКУЮ.

В основе концепции нового заведения — утраченные вкусы русской гастрономической традиции в современной интерпретации. Главный акцент — кондитерские изделия, приготовленные по восстановленным рецептам XIX века. Среди десертов, которыми планируют удивлять гостей, отдельного внимания достойны эклеры с разными кремами: облепиховым, классическим ванильным, заварным и карамелью из кваса, нежным кремом из яблок и взбитых сливок, с особой начинкой — легким творожным кремом и ароматной тыквой, запеченной с тимьяном. Будет здесь и торт «Маяковский» (ошибочно называемый во всем мире Red Velvet), и тульский пряник в стакане.

В меню планируется включить также легкие закуски и ранние завтраки. Для приготовления всех блюд будут использованы местные продукты.

Открытое и при этом камерное пространство решено в светлой цветовой гамме и рассчитано на 20–25 посадочных мест. Центром зала станет большой кондитерский остров с авторской выпечкой и десертами. В интерьере — различные детали, призванные вызывать ассоциации с бытом петербуржцев конца XIX — начала XX века, тем временем, когда жили и творили Николай Гумилев, Осип Мандельштам, Владимир Маяковский. Уникальный элемент декора — стены, украшенные тончайшей вязью макраме ручной работы. ■



ИНТЕРЬЕР ЧАЙНОЙ-КОНДИТЕРСКОЙ «СЕВЕРЯНИН» ПРИЗВАН ВЫЗЫВАТЬ АССОЦИИ С БЫТОМ ПЕТЕРБУРЖЦЕВ КОНЦА XIX — НАЧАЛА XX ВЕКА

### РЕСТОРАНЫ

# ЕВГЕНИЙ ФИНКЕЛЬШТЕЙН: «Я ГЕДОНИСТ ПО ЖИЗНИ!»

VINARIUM С ЛАТЫНИ ПЕРЕВОДИТСЯ КАК «СОСУД ДЛЯ ВИНА». ПРЕЗИДЕНТ КОРПОРАЦИИ PMI, ВЛАДЕЛЕЦ PMI BAR И PMI SKY ЕВГЕНИЙ ФИНКЕЛЬШТЕЙН ВИНАРИУМОМ НАЗЫВАЕТ СВОЮ КОЛЛЕКЦИЮ ВИН: ОКОЛО ТРЕХ С ПОЛОВИНОЙ ТЫСЯЧ БУТЫЛОК, ХРАНЯЩИХСЯ В ОТДЕЛЬНОМ ДВУХЭТАЖНОМ ДОМЕ, ПЕРЕДЕЛАННОМ ИЗ ТРАНСФОРМАТОРНОЙ ПОДСТАНЦИИ. НАТАЛЬЯ БЕЛЯЕВА

**GUIDE:** Вы помните, когда приобрели перый экземпляр вашей коллекции?

**ЕВГЕНИЙ ФИНКЕЛЬШТЕЙН:** Я приобрел ее всю сразу, лет десять назад. Наткнулся на новость о том, что трехзвездочный мишленовский ресторан из Тосканы продает собрание вин, мы вдвоем с товарищем его купили и разделили между собой. Там были очень редкие экземпляры, хорошо составленная линейка, причем не только супертоскана или вообще Италия (которая была представлена и Пьемонтом, и Сицилией) — было много Франции, белого вина, вся Бургундия, Pouligny-Montrachet, масса интересного. Таким образом были приобретены первые полторы тысячи бутылок. А потом я стал докупать, довозить, мне стали дарить вино — получился небольшой винариум.

**G:** Сколько сейчас в нем бутылок? Или вы не считаете?

**Е. Ф.:** Я не считаю, но думаю, примерно три с половиной тысячи.

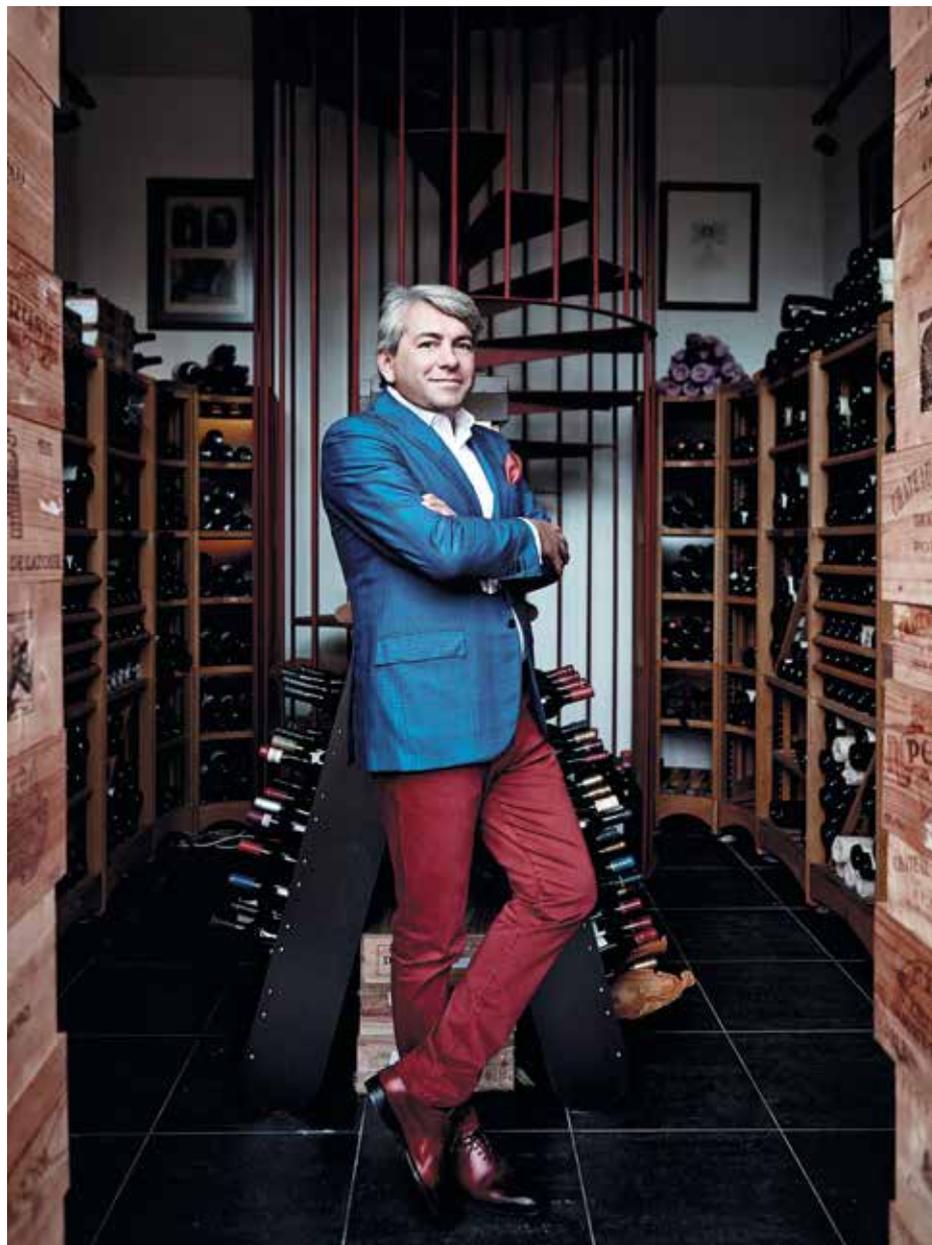
**G:** Вы помните, когда впервые попробовали вино?

**Е. Ф.:** Безусловно: я попробовал его в 19 лет, уехав на постоянное место жительства в Голландию, азы я постигал там. Не могу сказать, что к моменту, когда у меня появилась коллекция, я разбирался в вине как профессионал, но и неопитом не был. Белое всегда, с давних времен, пил Старого Света. Что касается красного, то пошел по обычному пути большинства: начинаешь с Нового Света, экспериментируешь — Чили, США, Австралия, ЮАР. Спустя некое время уходишь в Италию, начинаешь считать, что итальянское вино самое интересное, все эти Brunello di Montalcino. Потом переключаешься на супертоскану, затем на Пьемонт. После чего все люди, которые понимают или пытаются понимать в вине, переходят на Бордо. А заканчивают всегда Бургундией.

**G:** За Бургундией нет ничего?

**Е. Ф.:** В моем понимании винограда тоньше, чем пино нуар, нет. Вкусовые рецепторы — как мышцы в спортзале, их надо тренировать, и если это происходит, человек становится избалован. Начинаешь следить только за хорошими годами и выдающимися винами. У меня были открытия. Скажем, я Рону не любил, но попробовал Pavillon 2003 года, и представление о сира поменялось кардинально. К испанскому вину относился прохладно, но когда пил L'Ermite от Альваро Паласиоса, эта прохлада растворилась. Топовые вина есть везде, в том числе и в Новом Свете.

Но наверное, правильно не пить Бургундию ради Бургундии — правильно подбирать вино к еде, это более важная составляющая процесса. Я могу с едой поменять пять или шесть вин, начать с белого, потом легко перейти на красное — это абсолютно нормально.



**G:** Вы называете сумму, в которую оцениваете коллекцию? Что ее ждет через 10–20–30 лет?

**Е. Ф.:** Я вообще не считаю свой винариум коллекцией. Коллекционирование — это отклонение от нормы: я не буду трястись за бутылку, переживать, если каких-то наименований нет. Я покупаю вино, чтобы был ассортимент, чтобы подборка была drinkable — не делаю из этого фетиша. Я не люблю бутылками — я их пью! Я гедонист по жизни, стараюсь сделать так, чтобы все, что меня окружает, было красиво, достойно, вкусно.

Через 10–15 лет не собираюсь ничего перепродавать. Вино хранится достаточно долго. И за те деньги, что я приобрел его, больше уже не куплю: когда-то мы брали пару ящиков Chateau Mouton Rothschild 1986 года по цене €450 за бутылку, сейчас оно стоит €1,5 тыс., и это

за довольно короткий срок. То, что можно инвестировать в вино как в бриллианты или золото, — иллюзия: когда тебе нужно продать, не находится покупатель, ты все равно отдашь с дисконтом.

Я не могу оценить винариум в денежном выражении: бутылки покупались годами, что-то дарилось. Все мои друзья знают, что в подарок мне нужно вручать вино.

**G:** Какие жемчужины в вашем собрании?

**Е. Ф.:** У меня очень много жемчужин: процентов 40–50 бутылок — это паркеровские 100-балльники, и это все шедевры. Есть Chateau Petrus, Le Pin, Chateau Palmer Margaux, Chateau Montrose 1982 года, есть, может быть, самое дорогое вино в мире — это Romanee-Conti, старая Gaja, интересные итальянские вина, скажем, 1972 года. В общем, я к нему отношусь трепетно, но без фанатизма.

**G:** Вы пользуетесь советами сомелье, когда покупаете вина?

**Е. Ф.:** Я все-таки непрофессионал, скорее иду по верхам. Не факт, что на слепой дегустации смогу отличить, немецкий это или французский пино нуар, был холодный год или теплый. В ресторане я всегда спрашиваю советов у сомелье, потому что он знает кухню, это естественно. Для того чтобы хорошо разбираться в вине, нужно не просто любить и пить его — этим нужно жить.

**G:** Бывало, что вы покупали вина и для себя, и в свои рестораны?

**Е. Ф.:** Да, бывало, но проблема в том, что в Россию такое вино, как правило, очень тяжело привозится. На старые, редкие года нужно брать сертификат, это сложный механизм, поэтому массового характера покупки не приобретают. Плюс и у нас в стране, и за границей в ресторанах мало где имеется хорошая система хранения, поэтому карта обычно состоит из молодых вин. А я не припомню, чтобы пил красное вино моложе двадцати лет.

**G:** У вас есть какие-нибудь ритуалы, связанные с вином? Например, вы приезжаете в Тоскану и откупориваете бутылку обязательно с видом на Сан-Джиминьяно...

**Е. Ф.:** Почему Сан-Джиминьяно?

**G:** Просто так. Потому что красиво.

**Е. Ф.:** Там, насколько я помню, есть только одно достойное вино — Vernaccia di San Gimignano.

**G:** А вы за то, чтобы в путешествии пить локальные вина?

**Е. Ф.:** Во всяком случае, они там хорошо идут. Я уже давно ушел во Францию, но когда приезжаю в Италию — допустим, в Болгери, центр супертосканы (там, где Sassicaia, Ornellaia, Guado Al Tasso, — вся супертоскана находится в одном месте, в окрестностях маленького городишки), конечно, пью итальянские вина. Хотя там нет культуры охлаждения: воздух 30 градусов, заказываешь дорогую бутылку Masseto — и пьешь ее тоже 30-градусную. То же самое относится и к другим странам. Есть такое, достаточно недорогое розовое прованское вино из Domaine Ott: сколько бы я здесь ни сидел, мне его не хочется. А на юге Франции даже днем можно с удовольствием выпить бокал.

**G:** Есть классическая картинка того, как люди представляют себе старость: они сидят в доме на берегу моря, в кресле с бокалом вина. У вас был бы бокал какого?

**Е. Ф.:** Все зависит от того, в какой стране, с какой едой, в какое время года я буду сидеть. Если это будет лето и морепродукты, я возьму Chardonnay, если осень — бутылочку красного Puisseguin из Бордо, зимой захочется более терпких вин, могу и в Австралию уйти — было бы хорошее вино! ■



ТУШЕННЫЕ ТЕЛЯЧЬИ ЩЕЧКИ С СОУСОМ НА ОСНОВЕ КРАСНОГО ВИНА И ПОРТВЕЙНА, С МОРКОВНЫМ МУССОМ И МУССОМ ИЗ ЗАПЕЧЕННОГО ТОПИНАМБУРА

В ресторане Александра Раппопорта «Блок», где предлагают рекордное количество стейков (а всего 60 позиций жареного, вареного, тушеного, сырого мяса и блюд из него), с наступлением холодного сезона обновили меню.

Первым пунктом стоит эклер с крабовым муссом и креветкой темпура. Воздушные эклеры пекут в собственной кондитерской, а затем заполняют муссом из краба, солоновато-сладкий вкус которого подчеркивает мусс из молодого горошка. Эту композицию с тающими текстурами дополняет хрустящая темпура, покрывающая креветку.

Еще одна новая позиция — сугудай из муксуна с вологодским маслом. На языке коренных народов Севера России сугу-

дать — значит «есть сырую рыбу». Блюдо «на тему» северного севиче напоминает о ландшафтах Кольского полуострова. Муксун маринуется в течение нескольких минут и подается в окружении гладких «камней», которые при ближайшем рассмотрении оказываются запеченным картофелем, и изумрудного «мха» легкого шпинатного бисквита. Под самой рыбой — тхина (густая паста) из семян подсолнечника и трав, вносящая в блюдо сладковатую ноту.

Дальневосточный краб с киноа и томатами конкассе можно считать и закуской, и салатом. В богатой вкусами заправке ощущается не только дижонская горчица, но и оттенки маринованной сливы, кедрового ореха и фундукового масла.

## «БЛОК» ОБНОВИЛ МЕНЮ

БРЕНД-ШЕФ РЕСТОРАНА «БЛОК»

ЕВГЕНИЙ МЕЩЕРЯКОВ

(ПОБЕДИТЕЛЬ VOCUSE D'OR BATTLE 2014)

ОБРАТИЛ ПРИСТАЛЬНОЕ ВНИМАНИЕ

НА РЫБУ И МОРЕПРОДУКТЫ,

НЕ ЗАБЫВАЯ ПРИ ЭТОМ О ГЛАВНОЙ

«МЯСНОЙ» СОСТАВЛЯЮЩЕЙ

КОНЦЕПЦИИ ЗАВЕДЕНИЯ.

В числе новых позиций также филе мурманской трески с муссом из пастернака, луком и соусом из мидий; равиоли из свеклы с начинкой из пастернака; острые спагетти с щучьей икрой «по-одесски». Последнее блюдо носит некий южный оттенок. Акцентом служит не только перец чили и душистые травы — пасту украшает щучья икра янтарного оттенка, приготовленная по традиционному одесскому рецепту с луком и сметаной.

Среди нового есть и блюда из птицы и мяса. Например, ленивые голубцы с уткой, говядиной и анисом. Это нежные волокна томленной утки и классическая телятина с рисом, некрупными лепестками капусты с пряным тыквенным соусом с копченой

сметаной и апельсиновой карамелью. Блюдо украшено чипсами из савойской капусты.

Из деликатных, зимних блюд можно отметить тушеные телячьи щечки — сначала их коптят более четырех часов при низкой температуре, затем пять часов тушат в бульоне с овощами, который дает приятный аромат.

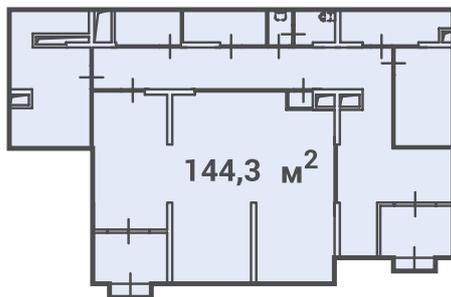
После этого щечки получают особенно нежными. Блюдо дополняется соусом на основе красного вина и портвейна и подается с морковным муссом и муссом из запеченного топинамбура. В качестве украшения выступают бланшированный горошек и морковь, присыпка из топинамбура, попкорн из гречки и оливковый крем. ■

## ГОТОВЫЕ КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

**СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА**  
НОВЫЙ ЖИЛОЙ РАЙОН

**23,1**  
млн р.

ул. Ф. Абрамова,  
д.16 к. 11, д. 18, д. 20



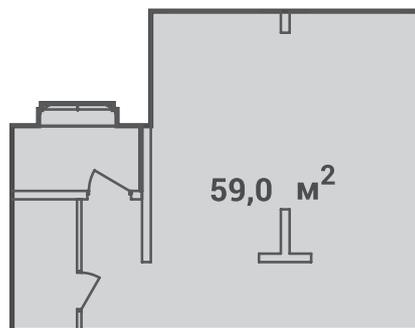
м. «Парнас»  
от **140 000 руб./м²**  
от **70 м²**  
**6 заселенных очередей**

Все помещения имеют по два входа с ул. Фёдора Абрамова  
Состояние – черновая отделка  
Высота потолков – 3,35 м  
Приточно-вытяжная система вентиляции

**ПАНОРАМА 360**  
ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

**8,26**  
млн р.

ул. Шакина,  
д. 9-11 лит. А  
ул. Розенштейна,  
д. 9-11 лит. А



м. «Балтийская»  
от **110 000 руб./м²**  
от **31 м²**  
метро **5 мин**

Отдельные входы с ул. Розенштейна и ул. Шакина  
Состояние – черновая отделка  
Высота потолков – 3,35 м  
Приточно-вытяжная система вентиляции

**ВОЗМОЖНА АРЕНДА**

Все сведения о планировочных решениях и ценах носят информационный характер. Просим Вас уточнить актуальность информации при заключении договора. Данное предложение носит исключительно информационный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, определяемой положениями статьи 437(2) ГК РФ. Реклама.

**680-40-40**

**glavstroi-spb.ru**

Строим главное  
**ГЛАВСТРОЙ-СПБ**

# ФЛАНДРИЯ: БУНТАРИ И КЛАССИКИ ВЫСОКОЙ КУХНИ

ЗВАНИЕ САМОГО «ГУРМАНСКОГО» УГОЛКА ЕВРОПЫ, ЕСЛИ БЫ ТАКОЕ СУЩЕСТВОВАЛО, СТОИЛО БЫ НАГРАДИТЬ ФЛАМАНДСКИЙ РЕГИОН БЕЛЬГИИ. В ЭТОЙ ЧАСТИ СТРАНЫ — САМОЕ БОЛЬШОЕ КОЛИЧЕСТВО МИШЛЕНОВСКИХ ЗВЕЗД НА ДУШУ НАСЕЛЕНИЯ, ДАЖЕ БОЛЬШЕ ЧЕМ ВО ФРАНЦИИ. А СТОЛИЦЕЙ ЭТОГО КОРОЛЕВСТВА ГАСТРОНОМИЧЕСКИХ ИЗЫСКОВ ПО ПРАВУ МОЖНО НАЗВАТЬ ГОРОД БРЮГГЕ. ЕЛЕНА ФЕДОТОВА



ШЕФ-ПОВАР РЕСТОРАНА DE KARMELIET ГЕРТ ВАН ГЕККЕ УЖЕ ДВАДЦАТЬ ЛЕТ ПОДТВЕРЖДАЕТ ТРИ ЗВЕЗДЫ «МИШЛЕНА»

На сегодняшний день рестораны Бельгии имеют в общей сложности 150 звезд ресторанный гида «Мишлен». 75% мишленовских ресторанов находятся во Фландрии и в Брюсселе. А в таком небольшом городе, как Брюгге, с населением чуть больше 117 тыс. человек, работает девять мишленовских заведений, обладающих в общей сложности 14 звездами. Если учитывать радиус 21 км в окрестностях города, то звезд насчитывается уже 25. А всего в этом городе 350 ресторанов, причем два из них имеют три звезды «Мишлена» — это самая высокая оценка гида, что большая редкость. Три звезды в этом рейтинге расшифровываются как «великолепная работа шеф-повара, имеет смысл предпринять отдельное путешествие сюда». Кстати, кроме мишленовского гида, в Бельгии, как и во Франции, действуют свои не менее престижные рейтинги. А в качестве экспертов, тайно оценивающих кухню французских ресторанов, выступают бельгийские повара — и наоборот.

Почему же такой небольшой регион, как Фландрия, сегодня вполне может претендовать на пальму первенства в сфере гастрономии, то есть чуть ли не оспари-

вать лавры Франции? Ответ неоднозначен. Скорее всего, дело в некоем синтезе: исторический фактор — влияние Бургундии (Фландрия входила в состав Бургундского герцогства, потом стала частью Нидерландов) плюс собственные кулинарные традиции, помноженные на открытость новому, отсутствие снобизма и сознания собственной исключительности у молодого поколения шеф-поваров. Пожалуй, сюда же стоит добавить оригинальную маркетинговую идею — для продвижения местной кухни в стране и за рубежом сегодня используется термин «новая фламандская волна», а поваров, ее приверженцев, называют «бунтарями фламандской кухни». «Бунтарей» каждый год выбирает специальное жюри, состоящее из журналистов, специализирующихся на гастрономических темах, знаменитых шефов и представителей офиса по туризму Фландрии и Брюсселя. Команда «бунтарей» на 2016 год насчитывает 25 шеф-поваров в возрасте до 35 лет. Как декларируется, «их объединяет страстная любовь к фламандской кухне и экологически чистым продуктам. Инновации, творчество и немного рок-н-ролла — вот основные ингредиенты их творений».

В ресторане Vonte В в Брюгге, принадлежащем «бунтарю» — шефу Бернару Бонте, мне понравилось сразу несколько вещей. Во-первых, гостей — а как все заведения авторской кухни, оно небольшое — встречает сам повар, он же принимает у тебя пальто и относит его в гардероб. Во-вторых, повар сам подходит ко всем гостям и каждому рассказывает о своем гастрономическом сете из четырех курсов — это вместо напечатанного меню. И предлагает идеальную винную пару к каждому блюду. В-третьих, здесь никто никуда не спешит. Некоторые блюда готовят примерно по тридцать-сорок минут, люди приходят провести здесь вечер, общаются (все столы — только для двоих), за несколько часов я не увидела ни на столах, ни в руках ни одного смартфона и не услышала ни одного звонка. На закуску подали крабовое мясо в хрустящей корочке с кускусом и соусом из йогурта, яблока и сельдерея, а в качестве основного блюда — филе кабана с картофелем, грушей и овощами. В блюдах Бернара Бонте всегда есть доминантный ингредиент, а о некоторых своих принципах он говорит так: «Спина и бычий хвост — не самые нежные куски мяса, но они полны вкуса и с ними приятно работать», «Аромат вербены — это глоток свежего воздуха на кухне. Она обладает огромным потенциалом», «Команда тяжело работает и должна отдыхать вместе. Поэтому мы часто вместе ужинаем или пропускаем по бокальчику вина после работы».



ТАК ВЫГЛЯДИТ СВЯТАЯ СВЯТЫХ — ПОМЕЩЕНИЕ КУХНИ РЕСТОРАНА DE KARMELIET



**ИНТЕРЬЕР РЕСТОРАНА GOUDEN HARYNCK (ОДНА ЗВЕЗДА «МИШЛЕНА») В БРЮГГЕ В ЗДАНИИ XVII ВЕКА. РАНЬШЕ ЗДЕСЬ БЫЛ ОДНОИМЕННЫЙ РЫБНЫЙ МАГАЗИН**

Один из самых знаменитых поваров Бельгии — 60-летний Герт Ван Гекке (Geert Van Hecke), шеф ресторана De Karmeliet в Брюгге уже двадцать лет удерживает три звезды «Мишлена». За бокалом шампанского в своем ресторане он рассказал о личных предпочтениях и об отношении к современным трендам. «Бунтарская кухня — это тренд лет на десять, — полагает господин Ван Гекке. — И он пройдет, а важно то, что остается». Известного шефа можно назвать классиком гастрономии, он отмечает, что вкусовые качества привычных продуктов сегодня изменились. Они отличаются от прежних, потому что изменились условия и методы их выращивания. Даже вкус природной дичи раньше был лучше, считает Герт Ван Гекке. По его мнению, не лучший вариант использовать летние сезонные продукты зимой. Например, сезон серых бельгийских креветок заканчивается. Кстати, они мельче обычных, к тому же используются только очищенные хвостики, которыми, например, фаршируют помидоры (несколько минут томаты держат в кипятке, потом снимают кожуру, надрезают верхушку, вынимают содержимое и начиняют их креветками), это «народное» блюдо бельгийцев. А любимым продуктом жителей Фландрии гос-

подин Ван Гекке считает белую спаржу. Стоит сказать, наверное, еще и о цикории, он очень активно используется в современной фламандской гастрономии. По мнению авторитетного шефа, современная бельгийская кухня также не избежала влияния азиатской, в частности — японской. А что до личных предпочтений, то Герт Ван Гекке выбирает кухню Прованса. Поставщики продуктов трехзвездного ресторана De Karmeliet, оказывается, не все из Бельгии, даже учитывая акцент заведения на локальных продуктах. И если морской язык, тюрбо, треска — местные, то другие морепродукты поставляются из Бретани, некоторые виды белой рыбы — из северных морей, говядина и телятина — из Австрии (во Фландрии местного мяса немного), ягнятина — из французских Пиренеев. Кстати, сезон ягнятины начался 8 декабря. А вот сам легендарный ресторан De Karmeliet Герт Ван Гекке закрывает осенью 2016 года. Останется демократичное бистро по соседству (буквально — столовая, но интерьер в ней сделан с большим вкусом), которая работает и сегодня — ею будет заниматься сын шефа. Но господин Ван Гекке не собирается на пенсию. Вместе с женой он намеревается открыть новый бизнес — ресторан



**ТЮРБО С МОЛЛЮСКАМИ В РЕСТОРАНЕ ETEN BIJ LIEVEN В БРЮГГЕ**



**МЯСО КРАБА В ХРУСТЯЩЕЙ КОРОЧКЕ И КУСКУС С СОУСОМ ИЗ ЙОГУРТА, ЯБЛОКА И СЕЛЬДЕРЕЯ В РЕСТОРАНЕ BONTE В**



**КАРПАЧЧО ИЗ РЫБЫ В РЕСТОРАНЕ GOUDEN HARYNCK**



**СУП В РЕСТОРАНЕ GOUDEN HARYNCK ВЫГЛЯДИТ ВЕСЬМА ЖИВОПИСНО**



**ДЕСЕРТ В РЕСТОРАНЕ BONTE В**

поменьше нынешнего. De Karmeliet шеф открывал еще в 1983 году, два года спустя он получил свою первую звезду гида «Мишлен», в 1989 году — вторую, а с 1996 года ресторан украшают три мишленовские звезды.

Высочайший уровень фламандской кухни обусловлен еще и тем, что она стремится быть открытой и не замыкается в своих рафинированных рамках только для гурманов. Пять лет подряд в Брюгге в конце сентября проходит гастрономический фестиваль с участием мишленовских поваров. Три дня с 11 утра до 9 вечера шефы дорогих ресторанов готовят не на кухнях в своих заведениях, а на глазах у публики, в специально отведенных для этого местах на рыночной площади города. Каждый желающий может купить жетон на любую сумму и попробовать все, что захочет. То есть запросто можно приобщиться к мишленовской кухне, например, евро за девять. В этом году фестиваль посетили 140 тыс. человек. Важно еще и то, что сегодня в Бельгии работает 18 кулинарных школ для взрослых, а для детей с 12 до 18 лет, решивших посвятить себя ресторанному бизнесу, есть специальные программы в общеобразовательных школах. Ну как же тут не сделать из еды культура? ■



**ПТИЦА С ОВОЩАМИ В РЕСТОРАНЕ GOUDEN HARYNCK В БРЮГГЕ**



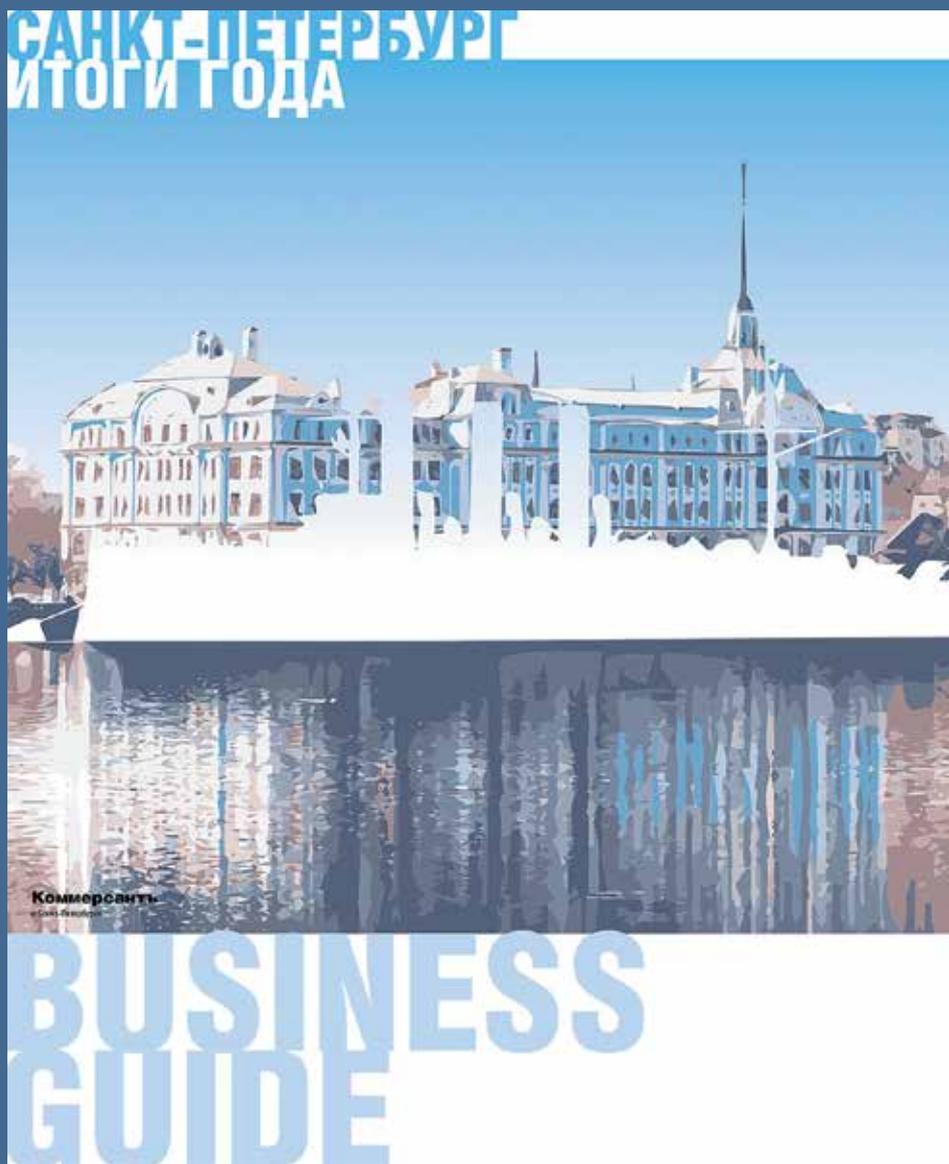
**МЯСО КАБАНА С КАРТОФЕЛЕМ И ОВОЩАМИ В РЕСТОРАНЕ BONTE В**

ТЕМАТИЧЕСКИЕ  
СТРАНИЦЫ

**Коммерсантъ**

# ИТОГИ ГОДА

ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОЕКТ ИЗ СЕРИИ ЦВЕТНЫХ  
ТЕМАТИЧЕСКИХ ПРИЛОЖЕНИЙ «ИТОГИ ГОДА».  
ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ ВЫПУСКА:  
ОБЗОР НАИБОЛЕЕ ВАЖНЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ  
И ОБЩЕСТВЕННО-ПОЛИТИЧЕСКИХ СОБЫТИЙ  
УХОДЯЩЕГО ГОДА, ПОВЛИЯВШИХ НА ЖИЗНЬ РЕГИОНА



28 ЯНВАРЯ  
2016

ФОРМАТ — А3.  
РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ С ГАЗЕТОЙ «КОММЕРСАНТЪ»

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