

ЖИТЬ НА КРЫШЕ / 16
РЕЗЕРВ ДЛЯ РАССЕЛЕНИЯ / 18
УМА КВАРТИРА / 26

Территория комфорта

Четверг, 22 сентября 2016 №175
(№5925 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

Guide

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ВЫПУСКА

RBI
The art of real estate®

РЕКЛАМА



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

КАК ДОМА

«Для того чтобы выйти из зоны комфорта, сначала надо в нее войти», — так переделывают слова Дяди Федора, персонажа из мультика о каникулах в Простоквашино, в социальных сетях. При всей размытости представлений об этой пресловутой «зоне комфорта», мне, честно говоря, еще не попадались люди, по собственной воле выбирающие некое неудобство. Если им близки всякие вызовы и хочется экстрима, то это и есть их зона комфорта, как мне кажется. А вот нарочно сделать себе плохо, чтобы потом это преодолеть и таким образом сознание расширить — это ж просто мазохизм какой-то. Рискну предположить, что для обычного человека такое стремление — явно деструктивное, а вовсе не толкающее на новые свершения и светлые открытия.

Хорошо это или плохо, но кушетка психоаналитика, куда полагается прилечь и рассказать все как на духу, в наших реалиях не приживается. Люди все больше живут по принципу «помоги себе сам». Уровень социализации, наверное, имеет значение, но со своими проблемами большинство пытается разобраться в своем собственном пространстве — комфорта ли, дискомфорта, неважно.

Кстати, как пишет один из авторов материала в этом выпуске, по изобретательности россияне дадут фору американцам, японцам и корейцам. А вот получать патенты они не спешат — считают это абсолютно ненужным. Говорят, для пользы дела лучше не высываться. Не выходить из своей зоны комфорта, иначе говоря.

Интересен в этом контексте и новый слоган известной во всем мире компании по производству мебели: «Будьте так дома». И это не опечатка — именно «так», а не «как». Компания, оказывающаяся, подсчитала, что 92% людей чувствуют себя неловко, когда признаются в том, что проводят все свое свободное время дома, а не на природе, на тусовках, в театрах или концертах. Быть дома кажется слабостью и ленью. И компания для своего продвижения выбрала другой ход — рассказать истории людей, которые много работают и для них важно, чтобы дома им было хорошо и уютно — так, как они хотят.

ДЕВЕЛОПЕРЫ СТРЕМЯТСЯ К ПОЛНОМУ ФИНИШУ

ОКОЛО 60–70% СДЕЛОК В ГРАНИЦАХ ПЕТЕРБУРГА В ПЕРВОЙ ПОЛОВИНЕ 2016 ГОДА ПРИХОДИЛОСЬ НА ПОКУПКУ КВАРТИРЫ С ЧИСТОВОЙ ОТДЕЛКОЙ. ЕЩЕ ТРИ ГОДА НАЗАД ЭТОТ ПОКАЗАТЕЛЬ БЫЛ НА УРОВНЕ 40–50%.

ЯНА КУЗЬМИНА



КАТЕРИНА ПАВЛЕНКО

ОТДЕЛКА КВАРТИРЫ ДАЕТ ВОЗМОЖНОСТЬ ЕЕ ВЛАДЕЛЬЦАМ ПРОЯВИТЬ СОБСТВЕННЫЙ КРЕАТИВ

В пригородной зоне Ленобласти ситуация иная. Это объясняется большей концентрацией объектов эконом-класса, в которых девелоперы стремятся предложить минимальные цены, в том числе за счет отсутствия отделки: здесь, по данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», с полной отделкой приобретается только каждая третья квартира, и за последние три года этот показатель не претерпел значительных изменений.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», отмечает, что параметры отделки с каждым годом становятся для покупателей все важнее, а застройщики, безусловно, реагируют на растущие потребности клиентов. Некоторые девелоперы, помимо основных видов отделочных работ, также выделяют категорию «отделки под ключ», где после финишного ремонта квартира оснащается мебелью, сантехникой и даже минимальным набором бытовой техники. Такие предложения встречаются в жилых комплексах как эконом-, так и бизнес-класса. В проектах высокого класса застройщики зачастую приглашают известных дизайнеров для оформления интерьеров квартир и холлов.

ЭКОНОМИТЬ ВРЕМЯ «Квартиры с полной отделкой в нестабильной экономической ситуации всегда пользуются повышенным спросом со стороны покупателей. Несмотря на отличие в цене, именно эти объекты позволяют экономить в итоге время, силы и деньги, потраченные на ремонт», — говорит Андрей Кузнецов, генеральный директор СК «Стоун».

«Качественная отделка как самого жилья, так и мест общего пользования — один из главных признаков класса строящегося объекта. И кризис — не повод в данном случае что-то качественное и дорогое менять на дешевое и некачественное. Покупатели понимают, что и в кризис жить можно. И желают жить в комфортабельно обустроенном доме. Именно поэтому, несмотря на кризис, мы не поменяли в нашем проекте ничего», — говорит Екатерина Запороженченко, директор по продажам Docklands Development.

Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена», уверен, что спрос на квартиры с отделкой будет только расти. По его мнению, покупателей таких квартир в первую очередь привлекает экономия времени и денег: отпадает необходимость делать ремонт, стоимость которого может достигать половины и более стоимости квартиры, а занимает он

не менее двух-трех месяцев. «Несмотря на развивающийся экономический кризис, глобальных изменений на рынке мы не видим. Чтобы завоевать покупателя в ужесточившихся условиях, застройщики должны будут предоставить все возможные опции, в том числе и качественную отделку. Это один из важных критериев для принятия решения покупателем. Полагаю, через пять лет мы будем продавать квартиры уже со встроенной мебелью. Мы к этому придем, как пришли к строительству квартир с полной отделкой», — рассуждает Роман Мирошников.

Михаил Гуцин, директор по маркетингу холдинга RBI (входят компании RBI и «Северный город»), подтверждает слова коллег: «Все чаще на первичном рынке встречаются квартиры, полностью готовые к проживанию, с мебелью и сантехникой. Растущая популярность этой опции обусловлена тем, что она выгодна всем сторонам — производителю, получающему сразу большой заказ, покупателям, избавленным от необходимости заниматься ремонтом, и застройщику, который приобретает дополнительное конкурентное преимущество в глазах клиентов. «Северный город» в ближайшее время также планирует развивать это направление и уже ведет переговоры с рядом мебельных компаний».

Одновременно растет и качество отделки. Так называемая «муниципальная» отделка из максимально экономичных материалов встречается уже крайне редко. Как рассказал господин Гуцин, стоимость отделки в домах «Северного города» составляет 10–11 тыс. рублей за квадратный метр. «Новый опыт нашей компании — реализация одного из корпусов жилого комплекса Green City (около 50% второй очереди объекта) с полной отделкой квартир — показывает, что у покупателей востребован именно качественный продукт, который позволяет новоселам не думать о ремонте в ближайшие пять-десять лет», — говорит эксперт.

В бизнес-классе проекты с отделкой встречаются крайне редко, однако в последнее время такое предложение стало востребовано «в элите». Но это уже отделка принципиально иного уровня, от звезд мирового дизайна. Она становится своего рода продающим элементом: люди покупают не только место, планировку, качество и имя застройщика, но и эксклюзивную отделку.

Ирина Могилатова, генеральный директор агентства Tweed, говорит: «Доля квартир с отделкой на рынке премиальных новостроек составляет примерно 10–15%. Раньше было вообще 5%. Дело в том, что элита боится отделки. У девелоперов есть опасения, что предложенные варианты отделки не понравятся состоятельным по-

купателям, поэтому объем новых квартир с отделкой не так велик. Однако застройщики все-таки пробуют двигаться в этом направлении — они посмотрели на других и увидели, что такая недвижимость продается».

ЗАПАДНЫЕ ЦЕННОСТИ Светлана Лежнева, начальника отдела маркетинговых исследований ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург», отмечает, что в развитых странах предложение о покупке квартиры без отделки — это нонсенс. Как показывает опыт рынков недвижимости различных стран, основные закономерности развития повторяются, отличаясь лишь длительностью этапов. «Приняв данный тезис за аксиому, можно с уверенностью утверждать, что в ближайшем будущем все квартиры будут продаваться с отделкой и с частичной меблировкой (кухни, встроенные шкафы, мебель для санузлов)», — считает она.

На сегодняшний день в Петербурге анализ предложения первичного рынка показывает, что квартиры в схожих по местоположению и классу жилья объектах зачастую могут стоить примерно одинаково, но в одних проектах предусмотрено чистовая отделка, другие же сдаются с подготовкой под отделку или вовсе без нее. «По результатам опросов посетителей ярмарок недвижимости, которые мы проводим регулярно с целью выявления потребительских предпочтений, интерес

к приобретению квартиры с чистовой отделкой проявляет примерно треть потенциальных покупателей. Например, согласно опросу в апреле 2016 года, предпочтения по степени отделки будущей квартиры распределились следующим образом: с полной чистовой отделкой, «под ключ» — 34,7%; без отделки (черновая) — 32,7%; с подготовкой под чистовую отделку — 31,9%; с полной чистовой отделкой «под ключ» и меблировкой — 0,8%», — рассказала госпожа Лежнева.

Как видно из этих данных, запрос на оснащение квартир бытовой техникой есть, хотя доля таких респондентов пока достаточно мала. Многие просто еще не привыкли к такому сервису или опасаются низкого качества. Однако по мере расширения на рынке строящегося жилья предложения качественных объектов с отделкой и частичной меблировкой будет увеличиваться и доля покупателей, желающих их приобрести. «Например, ГК «Пионер» при реализации проекта апарт-отеля YE'S предлагала апартаменты с чистовой отделкой и полной меблировкой или только с отделкой, без мебели. Несмотря на то, что апартаменты без мебели стоили дешевле, более двух третей сделок включало меблировку», — поделилась госпожа Лежнева.

Приобретая квартиру без отделки, покупатели иногда могут выиграть в стоимости покупки на текущий момент. Однако будущие затраты на ремонт и оснащение

квартиры всегда выше, чем при ремонте от застройщика, приобретающего все отделочные материалы и технику по оптовым ценам.

«Согласно опросам, ожидания по удорожанию стоимости квадратного метра у выбирающих новое жилье с отделкой находятся в диапазоне от 4 до 12 тыс. рублей за квадратный метр. В среднем за чистовую отделку «под ключ» покупатели готовы дополнительно платить около 7 тыс. рублей в расчете на один квадратный метр», — отмечает госпожа Лежнева.

Рост объема предложения квартир с отделкой на рынке объясняется в первую очередь повышенным спросом на квартиры, в которые можно въехать сразу после сдачи дома.

Ольга Трошева считает, что определить разницу в стоимости жилья с финишной отделкой и без в рамках одного сегмента недвижимости не представляется возможным ввиду влияния различных факторов на стоимость квадратного метра (таких как локация, видовые характеристики жилья). «Квартира с отделкой в одном жилом комплексе может стоить дешевле квартиры без отделки в другом ЖК. Если же анализировать предложение отделки в качестве опции от застройщика, то минимальная стоимость сейчас около 8 тыс. рублей за квадратный метр, а в целом «вилка» составляет от 8 до 20 тыс. рублей», — говорит госпожа Трошева. ■

«ИЗУМРУДНЫЙ ЛЕС» ОТ НОНКА ГОСТЕВЫЕ КОТТЕДЖИ, РЕСТОРАН, ФИЗКУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС С КРЫТЫМ БАССЕЙНОМ И ЗОНОЙ СПА — ЭКООТЕЛЬ «ИЗУМРУДНЫЙ ЛЕС» РАСКИНУЛСЯ НА ТЕРРИТОРИИ В 220 ГА В КЛИНСКОМ РАЙОНЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ. ЗАСТРОЙЩИКОМ ВЫСТУПИЛА КОМПАНИЯ НОНКА.

Основная ставка сделана на здоровый и нескучный отдых в гармонии с природой. Проекты коттеджей, ресторана и физкультурно-оздоровительного комплекса разработаны архитекторами компании Ольгой Самошкиной и Алексеем Тарашевским. Постройки выдержаны в эстетике современного скандинавского домостроения со строгими линиями основных конструкций, открытыми остекленными фасадами, просторными и светлыми помещениями. Все дома построены из клееного бруса.

На территории «Изумрудного леса» проложены трассы для квадроциклов и снегоходов, построен деревянный детский парк, обустроен пляж. Есть контактный зоопарк и лесной вольер с дикими животными.

В этом году компания «Росса Ракене СПб», эксклюзивный дистрибутор концерна Нонка в России, Казахстане и Белоруссии, активно строит гостиничные комплексы. Опыт работы с объектами общественного назначения уже есть — в России компанией были построены крупные коммерческие объекты из бруса: гостиница в Сочи, ресторан «Рыба на даче» в Сестрорецке под Петербургом, ресторан «Пристань» под Ярославлем, гостиничный комплекс Moscow Country Club. Нонка также построила детскую больницу и неврологическую клинику в Японии. А в Финляндии и во Франции уже построено по два детских сада. Этой зимой будет объявлено об открытии еще одной гостиницы уровня пять звезд в России. ■



С ТЕРРАСЫ РЕСТОРАНА ОТКРЫВАЕТСЯ ВИД НА ГОСТЕВЫЕ КОТТЕДЖИ НА БЕРЕГУ ОЗЕРА С АРТЕЗИАНСКОЙ ВОДОЙ

ЖИТЬ НА КРЫШЕ

МАНСАРДНОЕ ЖИЛЬЕ ИМЕЕТ СВОИХ ПОКЛОННИКОВ, ХОТЯ СПЕЦИФИКА ТАКОГО ЖИЛЬЯ ОЧЕВИДНА: ВРЯД ЛИ ОНО ЗАИНТЕРЕСУЕТ СЕМЕЙНЫХ ИЛИ ПОЖИЛЫХ ЛЮДЕЙ — ЛИФТЫ НА КРЫШУ НЕ ДОХОДЯТ, ДА И ОБЕСПЕЧИТЬ ОДИНАКОВО РОВНЫЙ КЛИМАТ В ЖИЛЬЕ С ОКНАМИ НА ПОТОЛКЕ НЕ ВСЕГДА УДАЕТСЯ. ТЕМ НЕ МЕНЕЕ НЕРЕДКО ТАКОЕ ЖИЛЬЕ ОТНОСЯТ К ПРЕМИАЛЬНОМУ КЛАССУ — ПРОСТО В СИЛУ ТОГО, ЧТО ЧАЩЕ ВСЕГО ОНО РАСПОЛАГАЕТСЯ В ЦЕНТРЕ.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

В центре города предложение жилья не увеличивается — мест для застройки практически не осталось, охранное законодательство с каждым годом становится все более жестким. Но иногда девелоперам удастся пополнять предложение в историческом центре — нередко это происходит за счет строительства мансардного жилья. Часто новые проекты вызывают серьезные конфликты, ведь исторические дома не рассчитаны на дополнительную нагрузку в виде еще одного этажа, и любое строительство в старом здании может привести к его разрушению. И все-таки кое-где такие новые объекты появляются. У подобного жилья есть свои адепты.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, говорит, что, как правило, мансардное жилье — это «вторичка» в старом фонде. «К сожалению, большая часть мансард в Петербурге — не соответствующие архитектурным нормам сооружения, при реализации которых во главу угла ставилась жажда получения дополнительных метров, об историческом облике мало кто думал. Примеры мансард, органично вписанных в окружающую застройку, находятся на Невском, 10, Мытнинской набережной, 9 и 11». Некоторые девелоперы прибегают к возведению мансард и для увеличения жи-

лой площади. За счет того, что высота такой конструкции может быть меньше, чем у полноценного этажа, появляется возможность реализовать большую площадь, соблюдая высотный регламент.

В мансардном жилье есть определенная романтика, особенно если оно расположено в центральной части города и имеет панорамные виды, а также выход на террасу. Для собственника мансарда с неровными потолками и окнами, далеко не всегда расположенными под прямым углом, является зачастую компромиссным вариантом.

«Покупатель, приобретающий квартиру на последнем этаже в старом фонде, понимает, что при желании, определенных временных и финансовых затратах он сможет увеличить метраж квартиры, причем иногда такая возможность закладывается в цену недвижимости», — говорит госпожа Конвей.

Мария Скобелева, начальник управления развития и управления активами ЗАО «БФА-Девелопмент», считает, что мансарда — это вариант эксклюзивной квартиры для людей, готовых столкнуться с нетиповым форматом обслуживания своего жилья, привычных решать массу эксклюзивных задач — весьма не романтичных и затратных.

«Что касается имеющихся на рынке форматов мансард с юридической точки зрения, то, на мой взгляд, они делятся на три типа. Первый — это мансарды в новостройках или домах после капремонта (изначально жилые помещения со специальными характеристиками, учтенными при проектировании). Второй — мансарды в старом фонде до вступления в силу норм ЖК РФ о необходимости согласования вопросов использования имущества со всеми собственниками жилого дома, где находится мансарда (жилые помещения, изначально такими не являющиеся, но приобретшие такие характеристики). Третий — мансарды в „подвешенном состоянии“, то есть те объекты, которые не смогли приобрести законный юридический статус», — говорит госпожа Скобелева.

С технической точки зрения мансарда — не более чем специальное проектное решение, принятое при строительстве каркаса и кровли дома. Поэтому все проблемы вытекают из качества проектного решения и его реализации. «Что касается общих технических характеристик, то их можно классифицировать в зависимости от целей выявления тех самых эксклюзивных вопросов обслуживания, с которыми может столкнуться житель. С мансардами, которые являются надстроенными помещениями в новых домах или после капремонта (там, где эта мансарда предусмотрена проектом), в зависимости от качества строительства и формата дома, в котором такой объект расположен, мо-

гут возникнуть вопросы с охраной открытой террасы от посещения соседей, проблемы протечек панорамного остекления, многочисленные вопросы с эксплуатацией зимних садов и беспроектные перепланировки соседей снизу. Хотя тех, кому посчастливилось жить в домах, в которых строительство мансарды производилось без проекта и решения иных вопросов, гораздо больше», — отмечает госпожа Скобелева. С мансардами, организованными в старом фонде, исторических зданиях, а также в домах без капремонта у собственника, как иронично отмечает госпожа Скобелева, возникают более широкие возможности для саморазвития в области строительства и иных коммунальных вопросах, кроме тех, которые были указаны выше. «Например, система коммуникаций в старых домах никак не рассчитана на оборудование в чердачном помещении жилья. При таком варианте можно решать уникальные задачи по заводу горячей и холодной воды, а также отопления в такое помещение, при организации кухни, ванной комнаты — вопросы по гидроизоляции, препятствующие частым встречам с соседями. Лифты в старых домах иногда отсутствуют вовсе или не имеют выхода на чердак. О вопросах пожарной безопасности тоже не надо забывать, особенно, если это здание с деревянными перекрытиями», — говорит госпожа Скобелева.

Но самый интересный момент, по ее словам, — это обследование несущих конструкций и их нарушений в здании, в котором проводилась надстройка мансарды или ее оборудования. Особенно это касается исторического центра и зданий в нем. Так как большинство домов в центре без капремонта или с капремонтом советского периода, то есть некая вероятность того что, что при проведении работ были нарушены конструктивные элементы здания. «Даже если это и не так, то строительные работы могли привести к изменению геометрии здания и нагрузки на перекрытия и фундамент. Эта вероятность, как уже говорилось, умножается на реализованные стремления ваших соседей также жить в перепланированной квартире без согласований. Этот вариант влечет за собой не только тесное общение с представителями ТСЖ на протяжении всего периода владения таким имуществом, но и неоднократные встречи с потревоженными соседями и государственными органами, особенно часто в лице жилищной инспекции», — добавляет она.

По оценкам экспертов, на мансардные квартиры приходится очень небольшая доля рынка, составляющая примерно 1% от общего объема предложения.

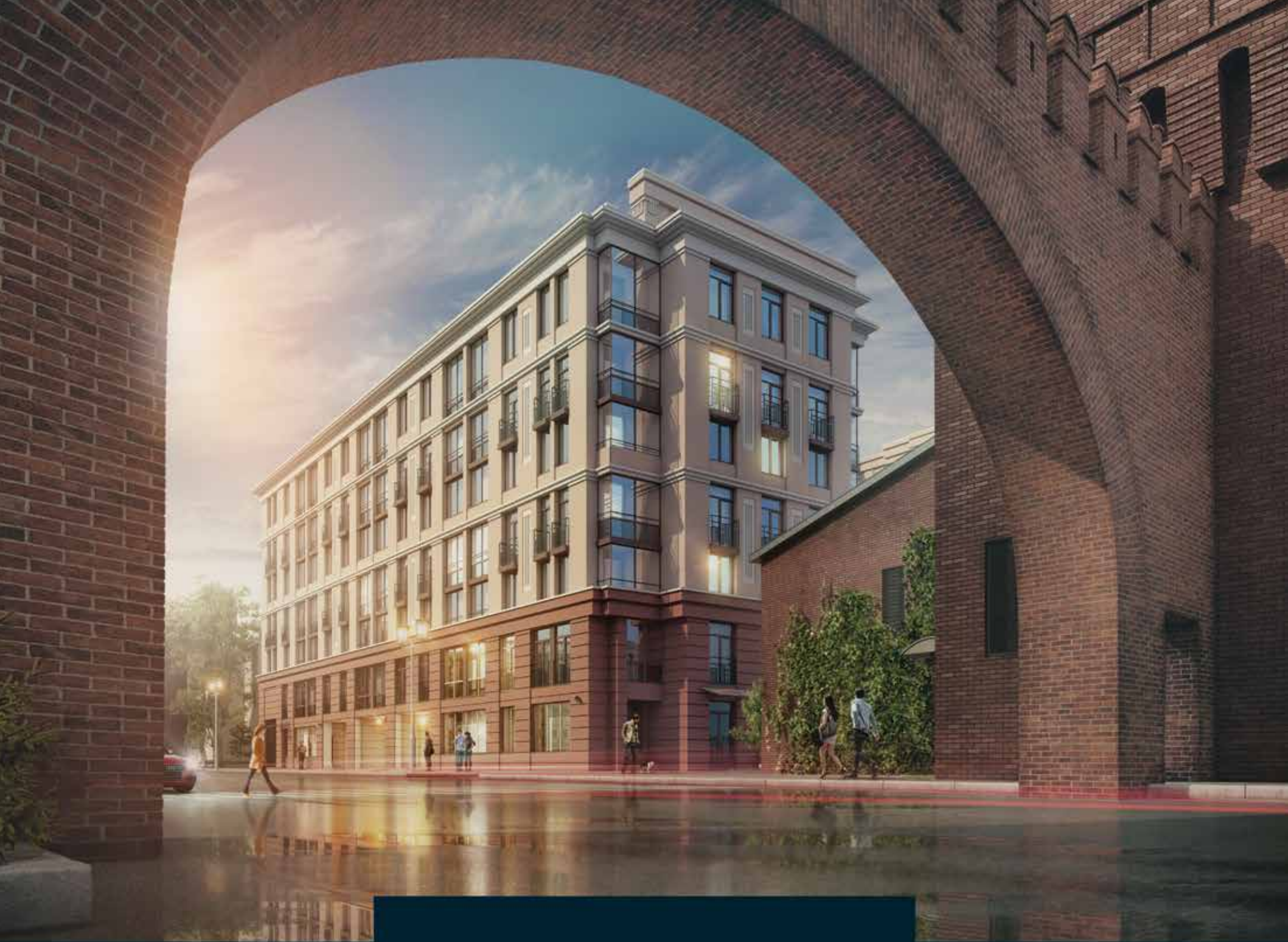
Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ГК «Финам», утверждает: «Половина мансард Петербурга — это фактически официально не узаконенные объекты. → 18

ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЖИВАНИЯ НА МАНСАРДНОМ ЭТАЖЕ

ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЖИВАНИЯ НА МАНСАРДНОМ ЭТАЖЕ	ДОЛЯ РЕСПОНДЕНТОВ, %
РОМАНТИЧНО	0,8
ОБЖИТОЙ РАЙОН	0,8
ЧИСТЫЙ/ХОРОШИЙ ВОЗДУХ	1,0
ПЫЛИ МЕНЬШЕ	1,0
ВОЗМОЖНОСТЬ РАСШИРЕНИЯ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ	1,4
ЖИЛЬЕ ДЛЯ МОЛОДЫХ	1,7
ВОЗМОЖНОСТЬ ВЫГОДНО ПЕРЕПРОДАТЬ	1,7
ПРЕСТИЖНО	1,7
УЮТНО	1,8
НЕБО ВИДНО, «БЛИЗОСТЬ К НЕБУ»	1,9
НОВЫЕ СТЕНЫ И КОММУНИКАЦИИ	2,7
БОЛЬШАЯ ПЛОЩАДЬ	4,4
НЕОБЫЧНО	5,9
ОРИГИНАЛЬНАЯ ВНУТРЕННЯЯ ПЛАНИРОВКА	6,4
ХОРОШАЯ ШУМОИЗОЛЯЦИЯ	6,7
ЖИЛЬЕ ДЛЯ ТВОРЧЕСКИХ ЛЮДЕЙ	7,3
ДОСТУПНАЯ ЦЕНА	9,5
БОЛЬШИЕ ОКНА, МНОГО СВЕТА	13
ПОСЛЕДНИЙ ЭТАЖ, ОТСУТСТВИЕ СОСЕДЕЙ СВЕРХУ	14,1
КРАСИВЫЙ ВИД ИЗ ОКОН	20
ВОЗМОЖНОСТЬ ЖИТЬ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА	29,6
ИСТОЧНИК: ГК «ПИОНЕР»	

НЕДОСТАТКИ ПРОЖИВАНИЯ НА МАНСАРДНОМ ЭТАЖЕ

НЕДОСТАТКИ ПРОЖИВАНИЯ НА МАНСАРДНОМ ЭТАЖЕ	ДОЛЯ РЕСПОНДЕНТОВ, %
ПОСЛЕДНИЙ ЭТАЖ	31,7
СТАРЫЙ ФОНД	18,4
ЭКОЛОГИЯ ЦЕНТРАЛЬНЫХ РАЙОНОВ (ШУМНО/ГРЯЗНО/ЗАГАЗОВАННЫЙ ВОЗДУХ)	15,2
ВОЗМОЖНЫ ПРОТЕЧКИ КРЫШИ	10,5
ЛЕТОМ ЖАРКО, ЗИМОЙ ХОЛОДНО/ВЕТРЕНО	9,2
НИЗКОЕ КАЧЕСТВО ЖИЛЬЯ: НЕДОДЕЛКИ СТРОИТЕЛЕЙ/НЕПРОЧНЫЕ КОНСТРУКЦИИ	8
НЕЖИЛОЙ ФОНД/ЭТО НЕ ЖИЛЬЕ	6,7
ВОЗМОЖНЫ ПРОБЛЕМЫ С КОММУНАЛЬНЫМ ОБСЛУЖИВАНИЕМ	5,2
ЦЕНТР ГОРОДА	3,9
НЕПРИВЫЧНО	3,2
ТЯЖЕЛО СОЗДАВАТЬ МИКРОКЛИМАТ В КВАРТИРЕ	3
ОТСУТСТВИЕ ЛИФТА	2,5
МАЛЕНЬКАЯ КВАРТИРА/МАЛО МЕСТА	2,3
НЕУДОБНО	1,8
СЛАБЫЙ НАПОР ВОДЫ	1,3
ОСОБЕННОСТИ ОСВЕЩЕНИЯ	1,3
ПТИЦЫ МЕШАЮТ	0,7
ДОРОГОЕ ЖИЛЬЕ В ДОМЕ, ГДЕ ЖИВУТ БЕДНЫЕ ЛЮДИ	0,7
КРИВЫЕ ПОТОЛКИ, ДАЖЕ ЛЮСТРУ НЕ ПОВЕСИТЬ	0,7
ДАВЯЩЕЕ ПРОСТРАНСТВО	0,7
ИСТОЧНИК: ГК «ПИОНЕР»	



Дому Невского

ПОЛТАВСКАЯ 7

Для истинных петербуржцев

ОТ 150 000 РУБ./М²



The art of real estate

Входит в Холдинг RBI

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

rbi.ru
+7 (812) 320-76-76

16 → Это обуславливает более низкие цены, чем в обычных квартирах примерно на 15% в среднем по рынку (при этом легальные видовые мансардные квартиры рядом с достопримечательностями ценятся дороже)».

Госпожа Скобелева отмечает: «За последние пять-семь лет цены стали более адекватны, благодаря практике обращения к независимым экспертам в области строительства и юристам до совершения сделки. Таким образом, стоимость мансард может быть сопоставима со средней ценой квартир по району, если нет нерешенного юридического статуса, а также технических проблем. Думаю, в современных условиях прагматизм может победить эстетику».

Тем не менее все эти сложности не пугают потенциальных покупателей. Денис Лола, директор по маркетингу ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург», приводит статистику, которая говорит, что на основании имеющихся исследований в части готовности потенциальных покупателей квартир приобрести жилье на мансардных этажах можно сделать вывод, что 20% домохозяйств, планирующих приобретение жилья, готовы приобрести квартиру на мансардном этаже при условии более низкой цены по сравнению со стандартными квартирами. «В части локации возможность приобретения мансард прежде всего рассматривается для центральных районов Петербурга. Респонденты пропорционально называли одни и те же факторы как достоинства и как недостатки мансард, среди которых проживание на последнем этаже, необычная планировка. Лично я как обладатель квартиры на мансардном этаже, — говорит господин Лола, — могу констатировать, что данный формат более чем комфортен для проживания, а его потенциал сильно недооценен на рынке Санкт-Петербурга». ■



НОВЫЕ МАНСАРДЫ МЕНЯЮТ ОБЛИК ГОРОДА С ВЫСОТЫ ПТИЧЬЕГО ПОЛЕТА

РЕЗЕРВ ДЛЯ РАССЕЛЕНИЯ

РАССЕЛЕНИЕ КОММУНАЛОК

КОГДА-ТО БЫЛО ОДНИМ ИЗ ПЕРСПЕКТИВНЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ НАПРАВЛЕНИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕТЕРБУРГА. НО И СЕГОДНЯ ЭТО ОДНА ИЗ НЕМНОГИХ ВОЗМОЖНОСТЕЙ РЕАЛИЗОВАТЬ ПРОЕКТ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА, ГДЕ СОСРЕДОТОЧЕНО БОЛЬШИНСТВО КОММУНАЛЬНЫХ КВАРТИР.

РОМАН МАСЛЕННИКОВ

Сегодня около 500 тыс. человек в Петербурге проживают в коммунальных квартирах. В этом смысле потенциал для развития у сегмента есть, однако по факту можно отметить снижение инвестиционной активности в этом направлении в последние годы. Основная причина — вымывание наиболее ликвидного предложения с рынка. Большинство проектов, доступных сегодня для расселения, не смогут в перспективе стать элитными апартаментами и отелями.

Однако, как считает Реваз Чеишвили, ведущий специалист E3 Investment, интересные варианты найти все еще можно. «Расселение ликвидной коммуналки с ее дальнейшей перепродажей владельцу хостела, мини-отеля или апарт-комплекса может принести инвестору в среднем 20–40% дохода», — полагает эксперт.

Ликвидность коммуналки зависит от ее видовых характеристик, окружения, состояния дома и квартиры. Процесс расселения обычно занимает от пяти

месяцев до года. Многое зависит от сложности конкретного объекта. Основные подводные камни — согласование интересов всех жильцов коммуналки, что зачастую усложняется не лучшими взаимоотношениями между соседями, получение права на покупку комнаты, находящейся в собственности несовершеннолетнего, перевод назначения объекта для другого использования. Все эти сложности требуют высокого уровня понимания процесса, в противном случае инвестор может не только не заработать, но и понести убытки.

Екатерина Беляева, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», добавляет, что доходность таких проектов сильно зависит от степени проработки, поскольку если такая переделанная квартира по своим характеристикам не будет подходить для премиум-сегмента или возможности размещения в ней хостела или отеля, то инвестор может уйти в большой минус. «Таким образом, расселять коммуналки по

одной инвесторам уже неинтересно — все привлекательные варианты закончились, а своей очереди ожидают в основном проблемные квартиры, которые без помощи властей расселить не удастся», — считает госпожа Беляева.

На текущий момент срок действия программы «Расселение коммунальных квартир» продлен до 2020 года. За четыре ближайших года на расселение коммунальных квартир власти обещают выделить более 13 млрд рублей, что позволит решить квартирный вопрос 126 тыс. жителям коммуналок. «Так, в прошлом году был принят важный законопроект, который упростил механизм расселения коммунальных квартир. Согласно новому механизму, участники программы теперь смогут получить социальные выплаты даже в том случае, если соседи отказываются расселяться. Раньше наличие согласия всех обитателей коммуналки на расселение было обязательным условием получения денег от города», — говорит госпожа

Беляева. Однако она обращает внимание на то, что программа расселения коммунальных квартир не является панацеей для решения этого вопроса. Все потому, что должны быть соблюдены два важных условия. «Только при наличии покупателя государство может содействовать расселению, добавив денег либо инвестору, либо самим жильцам коммуналки для совершения встречных сделок по приобретению недвижимости. И все это только в том случае, если они стоят на городской очереди по улучшению жилищных условий и вовремя собрали необходимые документы», — говорит госпожа Беляева.

На текущий момент складывается ситуация, когда субсидий, предоставляемых городом, недостаточно для приобретения нового жилья, поэтому инвесторам выгоднее искать квартиры по прямой продаже, нежели вступать в схему с расселением. С подобными трудностями Петербург еще долго не сможет избавиться от коммунального наследия. ■

ЦЕНТРУ ГОРОДА НУЖНЫ ИЗМЕНЕНИЯ

СТАНДАРТЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ ЖИЛЬЯ В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ДОЛЖНЫ МЕНЯТЬСЯ. ПРИ СУЩЕСТВУЮЩИХ НОРМАХ МЫ РИСКУЕМ ПОТЕРЯТЬ ВСЕ, УВЕРЕН ПРЕЗИДЕНТ ХОЛДИНГА RBI (ВХОДЯТ КОМПАНИИ RBI И «СЕВЕРНЫЙ ГОРОД») ЭДУАРД ТИКТИНСКИЙ. ВЕРОНИКА ЗУБАНОВА

GUIDE: Откуда такой пессимистичный прогноз?

ЭДУАРД ТИКТИНСКИЙ: Существует базовая предпосылка — в каком состоянии находится центр города, где многие дома построены сто-двести лет назад. Здания такого возраста требуют регулярной реконструкции или капитального ремонта, существуют определенные нормативы: с какой периодичностью необходимо проводить ремонт, чтобы поддерживать здания в приемлемом состоянии. Очевидно, что в конце прошлого века необходимые темпы уже не поддерживались. Но последние двадцать лет они просто катастрофически низкие. Активисты движения «Красивый Петербург» говорят, что, по их данным, в городе 934 аварийных здания. Думаю, на самом деле их больше, ведь только охраняемых объектов в историческом центре — около трех тысяч. Но даже если на учете 934 здания, то ежегодно к ним прибавляется еще от 100 до 300 единиц (от трех до десяти процентов от всего старого фонда — вполне корректная посылка). А ремонтируется ежегодно всего 20–25 домов. И если скорость реконструкции центра не увеличить в несколько раз, то вскоре мы получим необратимые потери — многие здания восстановить будет уже невозможно.

G: Где брать деньги на реконструкцию?

З. Т.: И у федерального, и у городского бюджета сейчас крайне ограниченный объем средств, существует дефицит бюджета, необходимо индексировать зарплаты и пенсии. Понятно, что при всей важности сохранения и развития центра города это все-таки задача не первостепенная. Люди всегда важнее. Именно поэтому надо менять инвестиционный климат и создавать благоприятные условия для девелоперов, готовых брать за решение этого вопроса. Под контролем властей, градостроительного совета, со всеми обязательными ограничениями по высотности и плотности — но надо двигаться с мертвой точки.

G: Возможно ли преодолеть конфликт интересов градозащитников, городских властей и девелоперов?

З. Т.: Нет такого конфликта, потому что нет пока общего диалога. Горожане, по сути, выключены из процесса обсуждения судьбы исторического центра. Да, есть небольшая группа активистов, как правило, агрессивно настроенных по отношению к любому строительству и ко всем девелоперам. Но большинство петербуржцев в дискуссии не участвует, их надо в нее вовлекать. Вспомним опыт других городов, например, Барселоны в начале 1990-х — перед Олимпиадой-1992. Тогда власти стали инициаторами обсуждения перспектив развития города. Сейчас, при наличии интернета, этот диалог можно выстроить гораздо быстрее и эффективнее. Есть всевозможные социологические инструменты, формальные или неформальные



референдумы и голосования. Власть должна показать людям возможные альтернативы, объяснить, что может случиться, если ничего не предпринимать, и заручиться поддержкой горожан.

G: У холдинга RBI есть успешный опыт реконструкции старинных зданий и сооружений. Получается, это реально — приспособлять памятники архитектуры для современных нужд?

З. Т.: Да, но вопрос в количестве. Сколько объектов мы реконструируем под современные нужды, известно, а от чего приходится отказываться — не знает никто, кроме нас. На один реализованный проект — десятки, которые не прошли отбор. Во многом это связано с текущим законодательством и многочисленными обременениями, сразу ставящими под сомнение экономическую целесообразность таких проектов.

G: Но вы все-таки беретесь за них?

З. Т.: Безусловно. Вспомним реконструкцию гаража Крюммеля на Большой Посадской улице, сейчас это деловой центр Krummel Haus, или особняк Голицыной на Шпалерной улице, где теперь располагается ИТАР-ТАСС. Это очень интересные, достойные объекты, которыми можно гордиться. В этом году мы завершим реконструкцию газгольдера, построенного в 1881 году для газового освещения Петербурга. В нем будет размещен многоуровневый паркинг жилого дома Time, благодаря чему нам удастся возместить небольшую часть затрат на восстановление, около 7–8%.

Также в работе водонапорная башня Охтинской бумагопрядильной мануфак-

туры 1900 года постройки. Технические характеристики и габариты башни не позволили приспособить ее к новому использованию, зато памятник задал направление всему нашему проекту «Четыре горизонта» на Свердловской набережной в эффектной стилистике промышленного модерна.

У нашей компании более чем двадцатилетний опыт работы, мы любим свой город и относимся к нему крайне деликатно, выбираем лучших партнеров, лучших архитекторов и технических специалистов. Но даже нам, с нашим колоссальным опытом, с учетом всех ограничений удается реализовать единичные проекты. А для города крайне важно, чтобы их были сотни.

G: Каким образом это сделать?

З. Т.: Необходимо подсчитать, с какой скоростью надо реконструировать центр города для того, чтобы его не потерять. И от этого показателя двигаться. Для этого не нужно проводить доскональное обследование каждого конкретного здания, пытаться попасть в дома к людям, которые не хотят к себе пускать, подозревая проверяющих во всех смертных грехах. Существуют более общие методики анализа оценки технического состояния зданий: возраст, материалы (скажем, металлические перекрытия или деревянные), проводился ли капитальный ремонт. Такая аналитика позволит понять текущее состояние центра города. И в дальнейшем надо определить те рамки, в которых может действовать потенциальный инвестор. Прописать то, чего нельзя ни в коем случае: повышать высотность, ухудшать ситуацию с инсоляцией, зеленую, пар-

ковками. Улучшать — можно, ухудшать — нельзя. Градостроительные нормативы, созданные для спальных районов, здесь неприменимы. Люди в центре живут зачастую в ужасных условиях, и любая реконструкция, хоть немного улучшающая ситуацию, была бы благом. Поэтому для центра города должны быть свои нормативы, свои правила игры.

G: Главное — не навредить?

З. Т.: Конечно. Должен быть жесткий подход как к архитектуре, так и к другим параметрам. Если здание находится в хорошем состоянии, то незачем его реконструировать. Если дом аварийный — по каким правилам он расселяется. Должны быть приняты специальные законы. Дилемма «последнего жильца», который хочет получить несоразмерную сумму за свою квартиру в аварийном доме, должна быть юридически абсолютно исключена.

G: Все, что вы перечислили, должно решаться на законодательном уровне.

З. Т.: Это очень сложная задача, и она, на мой взгляд, требует специальной структуры по развитию центра города или, может быть, федеральной дирекции. Когда в Лондоне реализовывали проект Canary Wharf, его управление на определенное количество лет было передано федеральной структуре, которая взяла на себя полный комплекс вопросов — финансирование, логистику, обеспечение территории инженерными сетями и так далее. Затем эти земельные участки были выставлены на тендер. В результате был не только достигнут запланированный уровень окупаемости, но самое главное — огромная депрессивная территория получила колоссальный импульс развития.

G: Этот опыт применим к проблеме «серого пояса» Петербурга?

З. Т.: Конечно, в этом вопросе также нужна государственная воля. Основные инструменты — налоговая политика в той части, что находится у города, требования к предприятиям по ограничению санитарных зон и создание архитектурных концепций с подробной отработкой планировок территорий. Если сделать, к примеру, ППТ на «серый пояс» на правый берег Невы, каждый собственник промышленного предприятия будет понимать, какой примерный объем площади там можно построить, какую выгоду получить. Территория станет коммерчески более привлекательной. С другой стороны, стимулировать собственника к принятию решения будут налоги и требования сократить санитарную зону в рамках своих границ, необходимость модернизировать производство. И еще один элемент — создание технопарков, куда производства могут быть переведены, где будет удобно строить современное производство. Нужен комплекс грамотных профессиональных мероприятий. И если двигаться по всем этим направлениям, в какой-то момент мы увидим прорыв. ■



КАК И ПРЕЖДЕ, ЦЕНТР ЭКСПОЗИЦИИ В АРСЕНАЛЕ — ВОСЬМИУГОЛЬНЫЙ ЗАЛ РЫЦАРЕЙ НА ВТОРОМ ЭТАЖЕ

Предмет особой гордости — собрание восточного оружия российских императоров из фондов ГМЗ «Царское Село». Экспонируется более 400 предметов — среди них картина Ораса Верне «Царскосельская карусель», коллекции восточного холодного оружия, огнестрельного оружия XVIII–XIX веков, пред-

ИМПЕРАТОРСКОЕ ОРУЖИЕ В ЧЕСТЬ ОТКРЫТИЯ

НОВАЯ ЭКСПОЗИЦИЯ
«ЦАРСКОСЕЛЬСКИЙ АРСЕНАЛ. ИМПЕРАТОРСКАЯ КОЛЛЕКЦИЯ
ОРУЖИЯ», СОЗДАННАЯ СОВМЕСТНО С ГОСУДАРСТВЕННЫМ
ЭРМИТАЖЕМ, СТАЛА ПЕРВОЙ В ОТРЕСТАВРИРОВАННОМ ПАВИЛЬОНЕ
«АРСЕНАЛ» В МУЗЕЕ-ЗАПОВЕДНИКЕ «ЦАРСКОЕ СЕЛО».

меты конской упряжи. Эрмитаж предоставил из своего собрания на временное хранение раритетные экспонаты, в том числе доспехи XVI века из коллекции Николая I, которые когда-то находились в Арсенале. Кроме предметов из собственной коллекции и предоставленных на временное хранение, музей приобретал на аукционах за собственные средства ценные предметы европейского вооружения и снаряжения XVI–XVII веков, в том числе доспехи, шлемы, алебарды, мечи. Все эти раритеты включены в новую экспозицию. В одной из башен демонстрируется фильм об истории «каруселей», а в комнате с винтовой лестницей можно просмотреть электронные книги по истории Арсенала.

«Арсенал», главный павильон Александровского парка, больше семидесяти

лет находился в полуразрушенном состоянии. Когда-то на его месте располагался Монбизу, построенный в 1747–1754 годах по проектам Саввы Чевакинского и Франческо-Бартоломео Растрелли. Он был создан в одном стиле с павильоном «Эрмитаж» в Екатерининском парке и принадлежал к лучшим образцам русского барокко. Монбизу использовался как охотничий павильон и размещался в так называемом Зверинце — на территории, где содержали животных в естественных условиях. Постепенно Зверинец пришел в запустение, а Монбизу обветшал. Александр I решил его перестроить и выбрал для нового облика павильона одно из неоготических сооружений в английском королевском парке в Виндзоре. Перестройку продолжил Николай I, находившийся под впечатлением убранства

и коллекций в замке Вальтера Скотта Абботсфорд — «жилища средневекового рыцаря». В 1819–1834 годах здание Монбизу было перестроено в неоготическом стиле по проекту шотландского архитектора Адама Менеласа — так появился павильон «Арсенал», один из памятников русской неоготической архитектуры XIX века. После этого весь архитектурно-парковый комплекс стали воспринимать как романтическую «средневековую» декорацию.

Центральное место в планировке павильона занимал восьмиугольный Зал рыцарей, в котором размещалась лучшая часть коллекции оружия, принадлежавшая Николаю I. Для ее осмотра выдавались билеты — Арсенал можно назвать первым в России публичным музеем оружия. ■

ПРОЕКТЫ, ОБЪЕКТЫ И НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

СЕГОДНЯ, 22 СЕНТЯБРЯ, ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ № 1 В ЧЕСТЬ СВОЕГО 70-ЛЕТИЯ
ОТКРЫВАЕТ МУЗЕЙ ПРОЕКТНОГО ДЕЛА. ОН РАСПОЛОЖЕН В ЗДАНИИ ИНСТИТУТА
В ДЕРЖАВИНСКОМ ПЕРЕУЛКЕ. ЗДЕСЬ ЖЕ ПЛАНИРУЕТСЯ РЕАЛИЗОВАТЬ НОВУЮ
КОНЦЕПЦИЮ ПРОЕКТНОГО КЛАСТЕРА.

Аналог этому музею в стране найти трудно, а в Петербурге он, пожалуй, единственный. Это понятно: вот уже 70 лет Проектный институт № 1 выполняет проектные работы для всех областей строительства — промышленного, гражданского, инфраструктурного. Организация, которой удалось преодолеть все кризисы в новейшей истории России, сохранить профиль деятельности и профессиональный авторитет, — редкий пример в отечественных реалиях. На счету института более 100 патентов и наград и более 4 тыс. объектов в 300 городах бывшего СССР и в двух десятках стран, в том числе промышленные гиганты — «Ижорские заводы», «Электросила», «Атоммаш».

Экспозиция будет охватывать период с основания института в 1946 году по настоящее время и представит также историю архитектурно-строительного проектирования в СССР и России. В послевоенные годы институт активно участвовал в восстановлении страны и в великих стройках того времени — проектировал шлюзы Волго-Донского канала и металлокаркас одного из первых советских небоскребов — гостиницы «Ленинградская» в Москве. В 1950-е разработал множество сборных железобетонных конструкций и проекты



РЕТРОФОТОГРАФИИ ОЖИВЛЯЮТ ИСТОРИЧЕСКУЮ ЧАСТЬ ЭКСПОЗИЦИИ НОВОГО МУЗЕЯ

современных в то время заводов по их производству. В 1960–1970-е годы проектировал промышленные гиганты для всех отраслей промышленности и создавал уникальные пространственные конструкции — как, например, железобетонный купол диаметром 76 м лабораторного корпуса Института им. Крылова (ФГУП «Крыловский государственный научный

центр» в Петербурге). Многие конструктивные разработки института стали типовыми и внедрялись на стройках по всей стране.

С 1963 года институт был территориальной проектной организацией по Северо-Западному экономическому региону и выполнял генеральное планирование всех промышленных зон города

и области. В Ленинграде — Петербурге по проектам института возведено более 200 объектов, в том числе целые ансамбли промышленной застройки для таких предприятий, как «Электросила», «Красный выборжец», Кировский завод, а в 1990–2000-е — для автозаводов Ford, General Motors, Hyundai.

Любопытна также история развития инструментов и технологий проектировщика — от кульмана, арифмометра и логарифмической линейки до трехмерного информационного моделирования (BIM — Building Information Modeling) и полной виртуализации IT-инфраструктуры, которые институт реализовал одним из первых в стране. В дальнейшем экспозицию планируется расширять как за счет новых и архивных экспонатов, так и с помощью мультимедийных технологий.

Проектный институт № 1 намерен развивать профессиональное сообщество проектировщиков в России. В здании компании планируется реализовать новую концепцию проектного кластера, в котором технологические ресурсы института будут доступны для независимых проектных и архитектурных бюро, а будущие специалисты смогут на практике знакомиться с BIM-моделированием. ■

БОГЕМИЯ

ДОМ СТАТУС-КЛАССА

Санкт-Петербург, Смоленская улица, 14



Дом
у станции метро
«Фрунзенская»

Подземный
паркинг

- ▶ Дом с переменной этажностью от 7 до 14 этажей на 228 квартир
- ▶ Собственный подземный паркинг
- ▶ Огражденная благоустроенная территория с ландшафтным дизайном
- ▶ Удобная транспортная доступность — расположен поблизости от Московского проспекта и Обводного канала
- ▶ Станция метро «Фрунзенская» в 10 минутах пешей доступности

Проектная декларация на сайте www.lsr.ru
ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ»,
Св-во №0109.03-2009-7826090547-С-003
от 07.02.2013
Реклама.

ФЗ №214

Продажа недвижимости в Санкт-Петербурге

Центр продаж: ул. Кирочная, 39

(812) 688 88 88

LSR.RU



ОТЕЛЬ С ОСОБЫМ СТАТУСОМ

В ПЕТЕРБУРГЕ ПРОДОЛЖАЕТСЯ КАМПАНИЯ ПО ПРОХОЖДЕНИЮ КЛАССИФИКАЦИИ ОТЕЛЕЙ. СНАЧАЛА ПРЕДПОЛАГАЛОСЬ, ЧТО ДЛЯ РАБОТЫ НА РЫНКЕ ВСЕ ОТЕЛЬЕРЫ ДОЛЖНЫ БЫЛИ ПРОЙТИ ЭТУ ПРОЦЕДУРУ ДО 1 ИЮЛЯ 2016 ГОДА. СЕЙЧАС СРОКИ ПРОДЛЕНЫ ДО 1 ЯНВАРЯ 2016 ГОДА. БОЛЬШИНСТВО КРУПНЫХ ОТЕЛЕЙ СЕРТИФИКАЦИЮ ПРОШЛИ. ОДНАКО ЕСТЬ СЕГМЕНТЫ, РАБОТАЮЩИЕ В СФЕРЕ ИНДУСТРИИ ГОСТЕПРИИМСТВА, СТАТУС КОТОРЫХ ОСТАЕТСЯ НЕОПРЕДЕЛЕННЫМ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

По Федеральному закону от 7 июня 2013 года № 108-ФЗ «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конференций FIFA 2017 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» те отельеры, чьи объекты не пройдут классификацию, не смогут осуществлять свою деятельность.

Как сообщили в комитете по туризму, почти все крупные отели города, сертификацию на данный момент прошли. Не прошли процедуру отели, которые относятся к так называемым мини-гостиницам.

ЖДУТ У МОРЯ ПОГОДЫ Наталья Скаландис, управляющий директор Property Management NAI Besar в Санкт-Петербурге, говорит: «Мини-отели будут вполне комфортно чувствовать себя в ближайшие полгода и вряд ли будут проходить классификацию».

Дело в том, что недавно Госдума приняла в первом чтении поправки в Жилищный кодекс, которые запрещают работать отелям в жилых домах. А как правило, мини-гостиницы занимают один или несколько этажей в жилых домах. До тех пор пока ситуация с Жилищным кодексом не прояснится, тратить время и силы на прохождение классификации мини-отели вряд ли станут, полагают эксперты.

Сегодня в России работает 67 аттестованных организаций, имеющих право выдавать отелям «звезды». Сама стоимость классификации в зависимости от категории и номерного фонда может составлять от 15 до 200 тыс. рублей.

Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева говорит, что некоторые участники гостиничного рынка не знают об обязательности данной процедуры, а процедура классификации гостиниц запутана, отсутствует исчерпывающий перечень необходимых документов. «Для прохождения классификации на хорошую категорию нужна новая мебель, косметический ремонт, снять баллы могут даже за отсутствие одноразовых тапочек, поэтому спешить нельзя и продумать нужно все. Для некоторых малых отелей стоимость соответствия классификации выше, чем потенциальные потери от закрытия на несколько месяцев для полной перестройки. Подтверждать категорию необходимо раз в три года, поэтому отели стараются пройти ее как можно позднее, чтобы отсрочить будущие расходы. Процедура может занимать от месяца до полутора, поэтому с ней не торопятся еще и из-за поступившего в Госдуму законопроекта о запрете размещать отели и hostels в жилом фонде, коих в Петербурге очень много», — пояснила госпожа Беляева.



РЕСЕПШН АПАРТ-ОТЕЛЯ «ВЕРТИКАЛЬ»

Еще один сегмент, который также имеет не совсем понятный статус, — это апарт-отели. Многие из них сдаются как жилые дома, но есть и те, которые ориентированы именно на работу на рынке приема гостей. Госпожа Скаландис отмечает, что в 108-ФЗ нет четких формулировок об обязательном прохождении классификации для апарт-отелей. Пока это скорее вопрос репутации и имиджа. «Наш апарт-отель Vertical такую классификацию прошел и получил сертификат о присвоении трех звезд. В случае непрохождения апарт-отелем сертификации можно ожидать проверок надзорных органов, но не ранее, чем через полгода-год. На мой взгляд, проведение таких проверок побудит правительство внести в закон поправки об обязательном прохождении классификации и апарт-отелями. Это позволит еще на шаг приблизиться к цивилизованному рынку аренды», — заявила госпожа Скаландис.

«Апарт-отель YE'S в Петербурге намерен предлагать размещение гостям и болельщикам предстоящего чемпионата мира по футболу. Сегодня процесс прохождения классификации завершен»,

— сообщила управляющий апарт-отелем YE'S Карина Шальнова.

В ОЖИДАНИИ ТРЕХКРАТНОГО РОСТА

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», по состоянию на середину лета на рынке новостроек Петербурга было представлено 23 апарт-отеля. Так, в июле объем предложения в данном сегменте составил 288,8 тыс. кв. м — это 4,2% от объема рынка первичной жилой недвижимости. При этом объем предложения оценивался в 166,4 тыс. кв. м. По прогнозам аналитиков, в ближайшие годы рынок апартов вырастет в три раза.

Стоит отметить, что сегмент апартов продолжает свое активное формирование, а спрос находится на стабильном уровне. «За первую половину текущего года на рынок было выведено шесть апарт-отелей — это 115,6 тыс. кв. м жилья. В их числе апарт-отель Royal Park («Кортрос») в Петроградском районе, проект КОТ «Светлый мир «Я — романтик» (Seven Suns Development) в Василеостровском районе, «Лахта Парк» («Конкорд») в Приморском районе, а также Art Studio (RBI)

в Центральном районе», — рассказала Евгения Литвинова, руководитель проекта консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

Большинство предлагаемых к продаже городских апартаментов представлено в Московском, Петроградском и Адмиралтейском районах.

Екатерина Беляева прогнозирует, что в ближайшие три года рынок апартаментов Петербурга вырастет практически в три раза. С учетом уже выданных разрешений на строительство появится около восьми тысяч апартаментов.

В июле стоимость квадратного метра в апартаментах класса «масс-маркет», по данным «Петербургской недвижимости», составляла 122 тыс. рублей, что на 16,4% выше средней цены на жилье того же класса. В сегменте «бизнес» — 159 тыс. рублей за квадратный метр, что на 6% ниже средней стоимости аналогичных квартир. В элитном сегменте цена квадратного метра была на отметке 354,9 тыс. рублей, что на 7,2% выше средней стоимости квартир в границах Петербурга.

«На сегодняшний момент для апартаментов комфорт-класса цена составля-

ет 82,9 тыс. рублей за квадратный метр, а корректировки в сторону уменьшения в пределах 1–2% в среднем происходят из-за временных акций. А вот проекты бизнес-класса, которые приобретаются как с инвестиционной программой доходности, так и для постоянного проживания, наоборот, показали небольшой прирост в цене. В среднем он составил 3–4%, что во многом объясняется тем, что на данный момент в этом классе на рынке представлены апартаменты небольших площадей, где средняя цена квадратного метра выходит выше», — говорит госпожа Беляева.

Сегодня сохраняется тенденция роста рынка апартаментов в Петербурге. Этому способствуют два фактора. Во-первых, количество ликвидных свободных площадей под жилую застройку в городе сокращается. Во-вторых, существенно снизилась доходность от реализации проектов коммерческой недвижимости (офисы, торговля), что спровоцировало переориентацию ряда проектов в этих сегментах в апартаменты. Кроме того, петербургский покупатель уже привык к достаточно новому для жилого рынка формату, поэтому на апартаменты существует стабильный спрос.

«По нашим данным, в центральной части города доля апартаментов составляет 27% от общего объема строительства новостроек, в спальнях районах — около 2%. По прогнозу E3 Investment, к 2020 году доля апартаментов в центре достигнет 38%, в спальнях районах — до 7% рынка. Тем не менее рынок Петербурга пока что серьезно отстает от московского, где доля апартаментов значительно больше», — говорит Владимир Краснобород, ведущий специалист E3 Investment.

В спальнях районах доля апартаментов ниже — по данным компании «БФА Девелопмент», она составляет не более 2%. «Однако со временем земли, пригодные для строительства в центре, будут сокращаться, а более низкая стоимость земли под коммерческую недвижимость, нежели под жилую, приведет к распространению апартаментов и в спальнях районах. Если темпы прироста строительства апартаментов будут сохраняться, то уже через четыре-пять лет доля апартаментов в центре Петербурга составит примерно 37%, а в спальнях районах — 7%», — прогнозирует госпожа Беляева.

Екатерина Немченко, директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg, подсчитала, что в среднем по городу доля апартаментов всех классов составляет 4% (от количества квартир в продаже). Доля элитных апартаментов составляет 17% (от количества элитных квартир в продаже).

СТОИМОСТЬ НИЖЕ Стоимость апартаментов, как правило, на 10–15% ниже, чем аналогичной квартиры. Это одно из ключевых преимуществ сегмента для покупателя, которому непринципиально получение прописки. Помимо этого, покупателя привлекают удачное расположение, интересная архитектура, высокий уровень сервиса в апарт-комплексах. Недостаток апартаментов, кроме невозможности в них прописаться, — это более высокая стоимость обслуживания. Коммунальные платежи в апартаментах выше в среднем на 10–15%, чем в квартире, владельцы апартаментов ждут и более высокая ставка налога на имущество для физических лиц — 0,5% против 0,1–0,2% в жилье (от кадастровой стоимости помещения на 2016 год).

В связи с тем, что большинство апартаментов сконцентрировано в центральных районах Петербурга, то и соотношение долей по сравнению со спальными районами разное. Так, в настоящий момент доля апартаментов в центральных районах составляет около 27% от общего объема строящегося жилья.

Апартаменты как форма жилья представляют собой сочетание отеля и классического жилого комплекса, однако в каждом случае есть свои отличия. Так, например, длительность проживания в апартаментах в среднем существенно дольше, чем в гостинице, а от жилых комплексов, апарт-отели отличаются отсутствием возможности прописки и наличием дополнительных сервисных услуг.

Однако в последние два года статус апартаментов серьезно меняется. С июля 2015 года законодательно отменили технический статус будущих апартаментов как нежилых помещений, и теперь это стали «здания с жилыми помещениями, предназначенные для временного проживания (без права на постоянную регистрацию)». Это означает, что будущих владельцев апартаментов ждут улучшения относительно пользования социальной инфраструктурой района — школами, детскими садами, поликлиниками. Следующий этап, который правительство РФ обещало реализовать в 2016 году на законодательном уровне, — это разрешение проживающим в апартаментах на постоянную регистрацию. Это серьезно может изменить статус апартаментов.

«Если говорить о текущем положении дел, то в настоящий момент цена на приобретение апартаментов ниже, чем в обычных жилых комплексах в данной локации. Однако оплата проживания,

включающая наем, оплату коммунальных услуг для арендаторов плюс налоги для собственников на 30–40% выше, чем для владельцев обычных квартир. Так, например, если расходы на оплату ЖКХ за квартиру превышают определенную долю доходов семьи, то можно воспользоваться субсидией на компенсацию от государства. В случае с апартаментами такого не выйдет», — рассуждает госпожа Беляева.

Из нюансов при сдаче жилья внаем можно выделить то, что апартаменты — это легальная аренда, когда договоры с арендаторами курирует управляющая компания, а значит, ответственна за договоры с нанимателями. «Реальная же доходность от сдачи апартаментов не так велика — 4–7%: на итоговую цифру прибыли влияет повышенный налог на апартаменты как объект коммерческой недвижимости и налог на прибыль от сдачи ее внаем. В этом как раз и есть существенная разница сдачи апартаментов и обычных квартир, владельцы которых, как правило, не заявляют о своей деятельности в налоговых органах и налоги не платят. Таким образом, сопутствующих расходов у владельцев апартаментов больше, чем у собственников квартир», — уверена госпожа Беляева.

Меняется к апартаментам и отношение банков. Как рассказала госпожа Немченко, несколько лет назад банки соглашались кредитовать покупателей апартаментов не ранее стадии готовности двух этажей объекта, а также выставляли дополнительные требования. Сегодня ситуация изменилась. Заметно расширился ряд банков, которые оказывают такие услуги, однако большинство выдает кредиты покупателям только аккредитованных у них объектов, субсидирование в данном случае не предоставляется. ■

Жилой квартал

ЖИВИ! В РЫБАЦКОМ



ИПОТЕКА 9,9%



РЫБАЦКОЕ
15 минут

2,1млн!
за квартиру с отделкой

643-54-55

Предложение не является публичной офертой. Ставка — 9,9% годовых; сумма кредита — от 300 тыс. руб. до 8 млн. руб.; первоначальный взнос — от 20%; срок кредита — от 3 до 30 лет. Условия кредитования физических лиц на покупку квартир по ДДУ (214 ФЗ). Ежемесячный аннуитетный платеж. Плата за открытие аккредитива — 3 тыс. руб. Ипотека АО «ГЛОБЭКСБАНК». Генеральная лицензия ЦБ РФ № 1942. Срок действия акции до 30.09.2016 г. Застройщик ООО «СПб Реновация», регистрация 12.11.2009г. Условия действуют для объекта: ЖК «Живи! В Рыбацком». Действует на ограниченное количество квартир. Проектные декларации на сайте www.spbren.ru. РЕКЛАМА

СМЕКАЛКА ДЛЯ ВНУТРЕННЕГО ПОТРЕБЛЕНИЯ

РОССИЯНЕ ИЗОБРЕТАТЕЛЬНЕЕ ЯПОНЦЕВ, НО СКРЫВАЮТ ЭТО. МОЖНО БЛОХУ ПОДКОВАТЬ, МОЖНО ВЕЛОСИПЕД ИЗОБРЕСТИ — КАКАЯ БЫ ПОТРЕБНОСТЬ НИ ВОЗНИКЛА, УМЕЛЬЦЫ ВСЕГДА НАЙДУТСЯ.

НАДЕЖДА ПЕТРОВА («Ъ-ДЕНЬГИ», № 34 ОТ 29.08.2016)

По изобретательности россияне дадут фору жителям США, Японии и Южной Кореи. Но патентовать идеи они обычно считают делом бессмысленным, а то и вредным: бывает, чтобы извлечь из «инновации» пользу, лучше остаться в тени.

КРЕАТИВНОСТЬ НЕПАТЕНТОВАННАЯ Если вы привыкли судить об изобретательской активности населения по статистике патентных заявок, а саму эту активность считать достоянием развитых капиталистических стран, самое время отправить эту привычку в ту корзину, где покоятся прочие распространенные заблуждения. Статистика — вещь обманчивая, а статистика инновационной деятельности об изобретательности населения может говорить разве что с точностью до наоборот.

Наблюдательный российский народ, автор тезиса «Голь на выдумку хитра», конечно, давно о чем-то подобном догадывался, но у него была проблема с доказательствами. Как, в самом деле, убедить всех в своей хитрости, когда Глобальный инновационный индекс возглавляет Швейцария, а Россия в нем 43-я, и это считается достижением? Куда нам до их 9 тыс. патентных заявок на 1 млн экономически активного населения в год, когда у нас этот показатель — 372 штуки? Голь — она голь и есть. Даже если попала по течению обстоятельств в группу стран с высоким ВВП на душу населения (\$25,4 тыс. по паритету покупательной способности против \$58,5 тыс. в Швейцарии). Выдумки — никакой.

Однако стоило сменить инструмент измерения, и все встало на свои места. По данным исследования, проведенного в рамках Мониторинга инновационного поведения населения ВШЭ, изобретателями можно считать 9,6% взрослого населения России. Треть изобретателей (32,5%), правда, даже не слышали про инновации, но изобретать им это не мешает. Просто большая часть их инноваций — от садового инвентаря до систем автономного энергоснабжения — предназначена либо для личного использования, либо в помощь родным и друзьям.

«В пользовательских инновациях, таком „домашнем изобретательстве“, основным мотивом является не выход на рынок, вообще не коммерциализация. В этом принципиальное их отличие от классической модели инновационной деятельности, в центре которой стоит фирма. Для фирмы коммерческий успех изобретения — вопрос выживания. А для пользователя, которым в принципе может быть и фирма, но может быть и один человек, основным мотивом является удовлетворение своей потребности», — поясняет соавтор работы доцент Института статистических исследований и экономики знаний ВШЭ Константин Фурсов.

Пользовательские и классические инновации в принципе находятся в про-



ХУДОЖНИК ВАСИЛИЙ СЛОНОВ НА БЕРЕГУ ЕНИСЕЯ СООРУЖАЕТ ИНСТАЛЛЯЦИЮ ПОД НАЗВАНИЕМ «КОМАРЫ ПЬЮТ НЕФТЬ — КРОВЬ ПЛАНЕТЫ ЗЕМЛЯ» (В ПРЕДВЕРИИ ПРОШЛОГОДНЕГО КРАСНОЯРСКОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО ФОРУМА). «КОМАРОВ» ОН СДЕЛАЛ ИЗ НЕРЖАВЕЮЩЕЙ СТАЛИ И СТЕКЛА, НАПОЛНИВ ПРИРОДНОЙ НЕФТЬЮ

тивофазе. Исследования, аналогичные исследованию ВШЭ, за последние годы проводились еще как минимум в пяти странах. Сопоставив их результаты и данные статистики, «Деньги» убедились: меньше всего изобретателей — там, где больше всего патентных заявок. В нашей выборке такой страной оказалась Южная Корея (1,5%), занимающая второе место в мире по количеству патентных заявок на 1 млн экономически активного населения (8,7 тыс. в год). Россия по патентной активности — на последнем месте в нашем списке. Но по изобретательности населения она — лидер.

Похожая ситуация и с таким статистическим показателем, как доля инвестиций коммерческих предприятий в общем объеме внутренних инвестиций в иссле-

дования и разработки. По этому показателю в нашей выборке лидируют Япония и Южная Корея (77 и 75% соответственно, данные Глобального инновационного индекса), Россия — на последнем месте (27%).

НЕ ОТ ХОРОШЕЙ ЖИЗНИ «Одна из наших базовых гипотез состоит в том, что пользовательские инновации часто генерируются вопреки экономической ситуации. Они возникают, если экономическая ситуация не позволяет создать мощное предложение готовых решений», — рассказывает Фурсов. Говорить об этой гипотезе со стопроцентной уверенностью, правда, нельзя, пока российский кейс остается уникальным (в других странах бывшего СССР и в Вос-

точной Европе аналогичных исследований не проводилось), но, подчеркивает Фурсов, «есть основания предполагать, что это так».

«Возьмите пример Японии или Южной Кореи. Это страны, совершившие огромный технологический рывок, где разнообразие технологических новинок — всевозможных решений для дома, для работы, для досуга — просто колоссально. У потребителя едва ли может возникнуть сильный мотив что-то изобретать, потому что производители за него уже подумали и его идеи так или иначе воплотили — в силу того, что там сильно развиты рыночные механизмы. У нас ситуация обратная», — рассуждает Фурсов.

Потребителю, правда, не привыкать. «Советское наследие дает нам массу

примеров того, как переделывали стиральные машинки, чинили в гаражах автомобили и так далее, — указывает Фурсов. — Это из-за отсутствия хорошего, качественного продукта на рынке». Впрочем, мотивом для изобретателя может быть не только дефицит готовых решений, но и цена — это буквально «инновации из нужды». Мотивом, конечно же, может быть и интерес, желание «создать какую-то новую уникальную комбинацию, придумать новый продукт». Но основным этот мотив, как правило, становится для людей обеспеченных. А большинство изобретателей в России, по данным исследования, относят себя к той группе населения, доходов которой хватает на еду и одежду, а покупка бытовой техники уже создает для них финансовые сложности.

Финансовое положение не мешает им делиться многими изобретениями «бескорыстно», причем, по словам Фурсова, «гораздо активнее, чем в других странах» (в России так поступает 49%), но бескорыстие здесь довольно условное. Это, конечно, способ заслужить уважение окружающих: как говорит старший партнер BCG Владислав Бутенко, «людям нравится, что их изобретение используют. Важно признание в своей социальной сети. В этом смысле домашние инновации в России напоминают научную деятельность: точно так же авторы научных публикаций гордятся, когда на них ссылаются другие». Но это еще и типичный реципрокный обмен: сегодня я помог тебе, а завтра ты — мне. И возможно, тестирование рынка: у пользователей, как говорит Фурсов, «всегда есть сомнения, насколько их изобретение ценно не только для них самих, поэтому первое, что они

делают в этом случае, — советуются со своей референтной группой».

«Пытаться коммерциализировать результаты своей деятельности пробуют очень немногие: мы насчитали около 0,5% тех, кто пытался хотя бы получить патенты на свои изобретения, — констатирует Фурсов. — Почему так? Возможно, люди понимают, что решение, которое они изобрели, не выйдет на рынок, потому что сегмент слишком узок: портативные генераторы или теплицы с автоматическим набором воды не всегда нужны масс-маркету. Или это может быть идея для малого бизнеса, и ее коммерциализация — вопрос среды: насколько она дружелюбна к таким инновациям в малых формах, насколько свободно можно открыть свой бизнес и вести какую-то деятельность, соблюдается ли авторское право».

ИЗОБРЕТЕНИЯ В УЗКОМ КРУГУ Зачастую, конечно, патентовать просто нечего: когда изобретения рождаются от бедности или отсутствия товара на рынке, это часто лишь попытка создать аналога чего-то давно изобретенного из того, что найдется под рукой. Желательно за меньшую цену. Например, систему энергообеспечения для дома, построенного в чистом поле, потому что землю продали по левым документам, а про коммуникации вообще «забыли».

«Никто и не думал, что люди там будут строиться. А мужики намутили энергопассивные дома — что-то в интернете прочитали, где-то учебник физики вспомнили. Каркасный, панели, 150 мм пенопласта, вентилируемый фасад, 150 мм минеральной ваты, солнечные батареи, самодельный инвертор, аккумулятор от КамАЗа,

самодельные котлы с дозированной подачей кислорода для медленного горения — и все, им ничего ни от кого не надо. Только чтоб держались от них подальше», — рассказывает о поселке недалеко от Ульяновска Александр Павлов, автор проекта «Гаражная экономика» фонда «Хамовники». Среди «гаражников» такое «кулибинство» распространено повсеместно — все ищут более дешевую (или более качественную) замену оснастке и инструментам: «Самодельное изготовление компрессоров, автосервисного оборудования, токарных резцов, оправок — придумываются самые хитрые решения, которые позволяют заместить дорогостоящий рыночный товар».

Но и то, что изобретается специально на продажу и имеет свой спрос, патентовать бессмысленно: долго, дорого и не дает реальной защиты. «Любая идея тут же копируется, — рассказывает Павлов. — Человек придумал тренажер, стал продавать через „Авито“ — через полгода они появились в каждом регионе. Или на списанном заводском оборудовании делали тюнинг-запчасти для „Уазиков“, продавали на авторынке. Потом их начал выпускать обычный завод в Нижнем, продавать по всей стране, и через полтора месяца появился китайский аналог в два раза дешевле. А с Китаем конкурировать невозможно: цены на оборудование и ресурсы у них ниже, а доступность технологий — выше. Потому что там не надо налаживать массу социальных связей, чтобы сделать расpredвал в гараже, искать, где есть гальваника, где тот мужик, который что-то точит, и выход на завод, чтоб получить сталь».

«Патентовать действительно дорого. В несколько сотен тысяч рублей легко мо-

жет стать, если качественно проводить патентный поиск, готовить формулы и так далее, — подтверждает адвокат Константин Семенко. — И да, это долго. Формальные по существу экспертизы, которые проводит Роспатент, могут растянуться на год. И самое главное, что очень характерно для российской действительности, — люди не доверяют регистрациям, потому что они не дают гарантии того, что это не будет перехвачено где-нибудь в Китае. Поэтому секретят все, что можно засекретить».

Поскольку реальной защиты нет и «заяботаться с идеи невозможно», изобретатели либо ведут себя как «серийные промисловники: придумали, через „Авито“ попродавали, а когда идею кто-то украл и начал продавать как массовый продукт, запустили что-то новое», либо «держат идею при себе, потому что с нее можно как-то кормиться», указывает Павлов. Эта продукция может быть совсем не бытовой: «Есть компании, которые свои изделия продают за рубеж, например датчики для авиации, но у них нет потребности эту деятельность показывать. Если у людей есть разработки и хоть какое-то условное производство, значит, они нашли сбыт, им хватает, все довольны. Все сидят тише воды, ниже травы, никто не высывается. Если про тебя узнают — узнают твое ноу-хау». И институты развития, созданные для поддержки инноваций, точно так же воспринимаются «неформальными» изобретателями как «прямая угроза», утверждает Павлов: «Люди стараются держаться от них подальше, потому что понимают: риски взаимодействия с властью высокие. Власть — более сильный игрок. А более сильный игрок — он всегда подавит». ■

СОЗДАВАЯ ДОМА, ОБЪЕДИНЯЯ СОСЕДЕЙ

Рыбалка на озере, прогулка в лесу, вечер в сауне или утро на зеленой террасе – все, как в собственном загородном доме. Только всего в 11 километрах от города и в благоустроенной квартире – в жилом комплексе Gröna Lund.

Малозэтажный квартал Gröna Lund расположен недалеко от Всеволожска на склоне Румболовской горы. Совсем рядом – Румболовский парк, лес и несколько озер. В выходные здесь можно увидеть, как соседи с удочками собираются на рыбалку, а самим отправиться на прогулку в лес, прихватив корзинку для грибов или лыжи (в зависимости от времени года).

ПРИРОДА И ТЕХНОЛОГИИ

Комфортно проводить время на свежем воздухе можно и на территории самого Gröna Lund. В переводе со шведского название комплекса означает «Зеленая роща», и он вполне его оправдывает. Под зеленые зоны в проекте выделено 6 гектар, на которых будут организованы площадки для прогулок, активного отдыха и спорта. Много зелени и в жилых кварталах – при этом сосны, которые радуют глаз зимой, есть везде, а в каждом квартале «доминирует» свое лиственное дерево: береза, дуб, ясень или рябина. В основе ландшафтной концепции Gröna Lund – максимальное сохранение природных особенностей местности, и зда-



ния органично вписываются в холмистый рельеф.

Природную среду удачно дополняет комфорт проживания. В комплексе только шестизэтажные дома, что подразумевает значительно меньшую по сравнению с городскими кварталами плотность населения. При строительстве используются современные, качественные и экологически безопасные строительные материалы. В домах установлены передовые инженерные системы. Комфортно здесь будет абсолютно всем: лифты установлены на нулевом уровне, не нужно преодолевать ступени.

САУНА ИЛИ ЦВЕТНИК?

Планировки в Gröna Lund европейские: просторные кухни-гостиные, уютные спальни, глубокие балконы, которые есть в каждой квартире и являются полноценной зоной отдыха. При этом в комплексе нет студий, а площадь однокомнатной квартиры составляет не менее 38 м².

Во многих квартирах предусмотрены сауны, они сдаются «под ключ» — с установленной печью и полной отделкой, даже если остальное пространство будущей хозяйин собирается отделять сам. Все-таки оборудовать сауну – задача довольно сложная.



В квартирах на первых этажах – балконы с выходом на небольшие зеленые террасы, где можно разбить цветник, устроить место для отдыха, установить крупногабаритные игрушки или оборудовать детскую площадку. Для жизни семей с детьми Gröna Lund вообще подходит идеально. Внутренняя территория свободна от автомобилей и находится под видеонаблюдением, а значит, не придется беспокоиться, отпуская ребенка во двор. Уже почти закончено строительство детского сада – осталось лишь оборудовать большую площадку для прогулок. Свои площадки в

перспективе появятся и у ребят постарше – от дошкольников до старшеклассников.

СКАНДИНАВСКИЙ ПОДХОД

Соединить комфорт городской квартиры и преимущества загородной жизни – задача непростая. Но компанией Bonava, которая реализует проект, накоплен огромный опыт в этой области. Под брендом NCC шведская компания работает с 1930-х годов, в России – с 1970-х. Работая над жилыми комплексами в Санкт-Петербурге, Bonava использует весь опыт, накопленный за годы работы в восьми странах, совершенствует мастерство и реализует проекты по международным стандартам. Неудивительно, что Gröna Lund очень похож на скандинавские объекты – уровень жизни здесь тоже европейский. Он отражает особенный подход к жилищному строительству: компания Bonava не просто строит дома, но и формирует благоприятную для жизни среду, создавая атмосферу комфорта и добрососедства.

Невский пр., 114-116, лит. А, БЦ «Невский Центр», 9 этаж, вход с ул. Восстания
Тел.: +7 (812) 329-92-25

Введены две очереди из тринадцати. Проектная декларация на bonava.ru

УМА КВАРТИРА

МЫ УЖЕ ПРИВЫКЛИ К ТОМУ, ЧТО САМЫЕ ВАЖНЫЕ ВЫСТАВКИ О РУССКОМ АВАНГАРДЕ ДЕЛАЮТСЯ ЗА ГРАНИЦЕЙ. РУССКИЙ МУЗЕЙ ПОДТВЕРЖДАЕТ ЭТО ПРАВИЛО ЗАМЕЧАТЕЛЬНЫМ ИСКЛЮЧЕНИЕМ ИЗ НЕГО, ВЫСТАВКОЙ «КВАРТИРА № 5. К ИСТОРИИ ПЕТРОГРАДСКОГО АВАНГАРДА. 1915–1925», НИ К КАКОМУ ЮБИЛЕЮ НЕ ПРИУРОЧЕННОЙ, А СДЕЛАННОЙ ПРОСТО ТАК — ПО ВНУТРЕННЕЙ НЕОБХОДИМОСТИ.

АННА ТОЛСТОВА («Ъ-WEEKEND» № 29 ОТ 02.09.2016)

ВЫСТАВКА «КВАРТИРА № 5. К ИСТОРИИ ПЕТРОГРАДСКОГО АВАНГАРДА. 1915–1925». РУССКИЙ МУЗЕЙ, МРАМОРНЫЙ ДВОРЕЦ ПО 14 НОЯБРЯ

«Мы собирались там обычно раз в неделю по вечерам: пили чай, ели картофель с солью; к концу шестнадцатого года приносили свой сахар и хлеб... Приходили и уходили, когда хотели, к весне засиживались до голубого окна, до рассвета. Не было ничего слишком необыкновенного в наших встречах... И, тем не менее, у наших встреч и у всего, что связано с ними, были свои радости и свои обиды, свое честолюбие, своя гордость, свое высокомерие; в страстях, ненависти и отрицая, в борьбе, отрицая преждевременно и нетерпеливо, самонадеянно веря в неизвестное и ничего решительно не зная, с каким будущим придется иметь дело,— так мы жили „там“, с горячностью, о которой странно вспомнить, побуждаемые молодостью, может быть, даже тщеславием, теперь совсем смешным, любили свои встречи, любили искусство и ревниво берегли его друг от друга», — миф о «Квартире № 5» растет из мемуаров великого искусствоведа Николая Пунина, который, как вспоминал другой, куда более скептически настроенный мемуарист, художник Владимир Милашевский, вошел в нее одним, а вышел совсем другим. И теперь адрес Университетская набережная, 17 («Квартира № 5» помещалась в стенах Академии художеств), идет в первых строках адресной книги петербургского авангарда.

Формально это была служебная квартира Сергея Исакова, скульптора и искусствоведа, тогда — помощника хранителя академического музея, впоследствии — видного деятеля советского искусствознания, тогда — человека широких взглядов, впоследствии — человека напуганного и быстро приспособившегося к новой реальности, подло травившего «контрреволюционера» Павла Филонова и его школу, так что самоубийство филоновца Василия Купцова отчасти и на его совести. Исаков приходился отчимом братьям Николаю и Льву Бруни, академическим аристократам, отпрыскам славных династий Бруни, Брюлловых и Соколовых, собственно, экзотической планировки квартира в деламотовом здании академии была их родовым, служебным жильем. Николай Бруни, пианист и поэт, близкий к акмеистам и входивший в первый «Цех поэтов», уйдет на фронт, станет летчиком,

героем войны, а потом, после революции — священником, будет расстрелян в лагере в 1938-м. Лев Бруни, пройдя путь от отчаянного авангардиста до соцреалиста-монументалиста, переедет в Москву по приглашению Владимира Фаворского, будет преподавать во ВХУТЕМАСе, избежит репрессий и останется в истории искусства изысканнейшим и тихим графиком. Побуждаемые молодостью, беззаботные и, конечно, не знающие, с каким будущим придется иметь дело, братья Бруни затеяли свои артистические собрания еще до войны, в 1913-м. Поначалу на них преобладали музыканты и поэты, друзья и знакомые старшего Бруни, Николая, а потом, с его уходом на фронт, численный перевес будет за художниками, друзьями и коллегами младшего, Льва.

Не сказать, чтобы круг «Квартиры № 5» с самого начала представлял собой какую-то сплоченную общей программой группу: Константин Бальмонт и Осип Мандельштам, Павел Муратов и Виктор Шкловский, Николай Клюев и Николай Гумилев, Борис Зайцев и Михаил Кузмин... Петербургский Серебряный век, из которого еще только предстоит вырасти модернизму века железного. Из случайных гостей мог быть Давид Бурлюк, а мог — Марк Шагал. Читали стихи, делали, насколько позволяли размеры гостиной, выставки, Артур Лурье давал концерты. Пунин провозглашает кумирами «своей» «Квартиры № 5» Велимира Хлебникова и Владимира Татлина, и для пунинского ядра благородного собрания — для Льва Бруни, Петра Митурича, Николая Тырсы, Натана Альтмана, Артура Лурье, выступавшего не только с концертами, но и в роли теоретика нового искусства, — это было верно. Пунин появился в замечательной квартире осенью 1915-го, еще критиком «Аполлона», но уже разочарованным в «Мире искусства», с новой любовью — футуризмом — в сердце, и вскоре сделался идейным лидером художников.

Что это были за идеи, сказать непросто: ранние пунинские статьи еще не отличаются хрустальной ясностью его зрелого стиля, в мемуарах же он придает стихийно складывавшейся программе более законченный вид. Они были сыты по горло символизмом и эстетством, им

хотелось серьезного, они жаждали нового, но не доверяли «-измам», понимая, что за новым словом не обязательно скрывается новое искусство. И когда в Петрограде открылась выставка «0,10» с «Черным квадратом» в красном углу и в столице высадился московский десант во главе с Казимиром Малевичем, они приняли у себя и его, и всех «супремусов» — Ивана Пуни, Ксению Богуславскую, Ивана Клюна, Надежду Удальцову, Ольгу Розанову, Любовь Попову, Веру Пестель — но не потеряли голову от восторга. Они были скованы мирискуснической «культурой» и академической школой: газетчики уже ругали пунинскую группу скандалистами и футуристами, а на очередную выставку «Мира искусства» не взяли Бруни и Альтмана — проницательный Александр Бенуа говорил, что им, академистам от кубизма и футуризма, далеко до настоящих новаторов вроде Татлина или Малевича.

Они предпочли Малевичу Татлина. Татлин был призван в «Квартиру № 5» — вскоре пошли их собственные «контррельефы» и «материальные подборы», практически не сохранившиеся, оставшиеся только на фотографиях и в воспоминаниях. Все заделались ремесленниками, плотничали и слесарничали. Малевич нервничал: в Петрограде зрела оппозиция. «Контррельефы» пошли — и прошли, как грибы. Но само «призвание» не прошло бесследно. Главный его итог — статьи Пунина о Татлине, выдающийся памятник русской художественной критики, апология авангардного формотворчества и жизнестроительства. Пунин стал голосом Татлина, разясняя всемирно-историческое значение «Памятника III Интернационала». Хлебников уже протрубил в «Трубу марсиан» — «Башня III Интернационала» должна была передать сигнал дальше. Почему Татлин и Хлебников, а не Малевич? Может быть, потому что петербуржцам, воспитанным на академическом рисунке, была ближе рациональная графичность и чертежность инженера Татлина. Может быть, потому что была война — кругом и так хватало разрушения видимой, данной в ощущении природы. Надо было строить новый материальный, а не умозрительный мир — новый язык, как Хлебников, новые разумные формы и новую пред-

метность, как Татлин. Они думали, что они-то и есть подлинные реалисты — реалисты материи как таковой.

Вскоре после Октябрьской революции мать братьев Бруни разошлась с Исаковым, он остался при академии и служебной жилплощади, но «Квартира № 5» продолжила виртуальное существование. Они пытались комиссарить — Пунину это даже удалось, он всячески продвигал «своих», и в Музее художественной культуры, и в отделе новейших течений Русского музея. Святослав Нагубников и Ростислав Воинов, менее известные из «квартирантов», погибли в гражданской войне. Бруни и Митурич уехали в Москву. Правда, ряды пополнились за счет других графиков — осязателей материального мира: Владимира Лебедева, Николая Купреянова, Николая Лапшина, Алексея Успенского. В 1925 году обновленные «квартиранты» во главе с Татлиным выставились в Москве — вначале в Цветковской, а затем в Третьяковской галерее. Далее их пути разошлись.

Удивительная история. В те же примерно годы в Цюрихе собирается такая же молодая и пестрая компания — поэты, художники, музыканты. Они тоже делают какие-то коллажи и «материальные подборы», называя себя и свое творчество бессмысленным словечком «дада». Между теми, кто в Петрограде, и теми, кто в Цюрихе, пролегает война и линии фронтов. В Цюрихе на войну отвечают цинизмом, иронией, черным юмором и разрушением, в Петрограде — серьезностью и созиданием новых миров. Вот и верь потом в синхронистические таблицы и исторические закономерности. Нам сегодня может показаться, что название «Квартира № 5» было выбрано по созвучию с «Палатой № 6» — им эта оскорбительная рифма не приходила в голову. Из дада, как теперь ясно, выросло все современное искусство, из «Квартиры № 5» — с известными оговорками — идея конструктивизма. Но ведь даже в это будет сложно поверить на выставке изысканной петербургской-петроградской-ленинградской графики, где почти все авангардные поиски представлены фотографиями, а самая яркая вещь — знаменитый альтмановский «Портрет Анны Ахматовой». Как раз 1915 года. ■



ЗНАМЕНИТЫЙ ПОРТРЕТ АННЫ АХМАТОВОЙ РАБОТЫ НАТАНА АЛЬТМАНА (1914 ГОД) ПРЕДСТАВЛЕН НА ВЫСТАВКЕ «КВАРТИРА № 5. К ИСТОРИИ ПЕТРОГРАДСКОГО АВАНГАРДА. 1915–1925»

«У НИХ НЕ БЫЛО ВЫБОРА» ЭТИ СЛОВА ВЫСЕЧЕНЫ НА СТЕНЕ ИЗ СЕРОГО ПОРТЛЕНДСКОГО КАМНЯ ЕДИНСТВЕННОГО В СВОЕМ РОДЕ МОНУМЕНТА.

Каменный полукруг, символизирующий арену боевых действий, разломан посередине. К разлому, как бы ведущему в другой мир, движутся два навьюченных бронзовых мула. С другой стороны, за стеной, на зеленый газон сквера, словно в райские кущи, выходят лошадь и собака, тоже из бронзы. Собака оглядывается в поисках хозяина. Этот монумент под названием «Животные на войне» (Animals in War) установлен в центральной части Лондона, на Park Lane, рядом с одной из границ Гайд-парка.

Памятник посвящен животным, «служившим» в британских и союзнических войнах и пострадавшим во всех войнах. На стене монумента вырезаны силуэты различных животных: здесь есть изображения слона, верблюдов, лошадей, осла, барана, козы, мула, вола, кота и собаки, коров и почтовых голубей, что летят над всеми животными по серому каменному небу. По словам автора монумента — скульптора Дэвида Бэкса, его очень впечатлил тот факт, что в ходе войн прошлого века погибло 15 тыс. почтовых голубей, во время Первой мировой — 8 млн лошадей, а собаки под огнем спасали раненых. Все изображенные животные сыграли свою роль во время боевых действий — на них перевозили снаряды и оружие, они были средством передвижения и теми, кто нередко спасал людей. Например, мулы в войсках, сражавшихся с японцами в



ФРАГМЕНТ ЛОНДОНСКОГО МОНУМЕНТА «ЖИВОТНЫЕ НА ВОЙНЕ»

1942–1945 годах в Бирманской кампании, были единственным средством передвижения по джунглям. Мулам надвезли голосовые связки, чтобы их крики не слышал противник.

24 ноября 2004 года памятник открыла дочь Елизаветы II принцесса Анна. На церемонии был приглашен спаниель Бастер, который в то время участвовал в военных действиях в Ираке. Кстати, именно

в Великобритании была создана воинская медаль для животных. Впервые она была вручена в 1942 году, и с тех пор ею были награждены 62 животных, включая собак, голубей, лошадей и одного кота. ■

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ОБРАЗЦОВЫЙ КВАРТАЛ» ЖДЕТ СВОИХ НОВОСЕЛОВ!

Санкт-Петербург – город, который всегда отличали уникальные строительные традиции. Город растет и развивается, причем не только в высоту, но и границы города постоянно сдвигаются. Территория по дороге в Пушкин – это одно из перспективных направлений развития нашего города.

В проекте «На Царскосельских холмах» предусмотрено комплексное освоение территории между Пушкиным и новым конгрессно-выставочным центром «Экспофорум». Здесь уже идет активное жилое строительство, а вдоль Петербургского шоссе запланирована общественно-деловая зона.

Здесь будет торговый комплекс, кафе и ресторан, заправочная станция, спортивный комплекс с бассейном и крытым катком. Первый бизнес-центр «Перспектива» уже готов и заселяется арендаторами. Деловую зону с жилыми кварталами соединит пешеходная улица. Это будет зеленый бульвар, где будет приятно прогуляться и вечером, и в выходные дни.

Территория проекта граничит с Петербургским шоссе, имеющим удобные выезды на Витебский проспект, Пулковское и Киевское шоссе, всего в 6 км есть съезды на кольцевую автодорогу. Для активных путешественников также будет удобно близкое расположение аэропорта. В следующем году будет построена собственная железнодорожная станция, что позволит за 20 минут добраться до Балтийского вокзала. По Петербургскому шоссе осуществляется регулярное движение общественного и коммерческого транспорта до ближайших станций метро «Московская» и «Купчино».

Одним из первых на территории проекта вводится в эксплуатацию жилой комплекс



«Образцовый квартал». «Образцовый квартал» — это уютное европейское предместье, расположенное в городской черте. Когда попадаешь во двор этого зеленого жилого комплекса, понимаешь, что он особенный. Три кирпично-монолитных дома, расположенных по периметру участка площадью 1,7 га, образуют внутреннее пространство, в котором есть место и для детской и спортивной площадок, и для зоны парковки. Очень хорошо здесь вечером — территория освещена электрическими фонарями, дорожки вымощены брусчаткой, а детская площадка ждет самых юных новоселов.

Дома четырехэтажные, оснащенные лифтами швейцарского производства и специальными подъемными устройствами для людей



с ограниченными возможностями. В домах предусмотрена индивидуальная система отопления с использованием газовых котельных установок. Озеленение территории ведется с самого начала строительства: высаживаются клены, липы, сосны, ели и кустарники.

В жилом комплексе 216 квартир. Здесь светло, благодаря панорамным окнам, всегда тепло зимой, так как отопление устроено по

принципу «водяной теплый пол» и не жарко летом, поскольку установлены теплопакеты со специальным напылением, не позволяющим воздуху в квартирах перегреваться.

Стекланные входные группы создают светлое и безопасное входное пространство. Почтовые ящики вынесены на улицу под козырек подъезда. Это еще один элемент безопасности.

Небольшое количество квартир делает жилой комплекс элитным и закрытым. Можно быть уверенным: случайных людей здесь не будет. Независимо от количества комнат, квартиры — действительно образец для подражания. В двухкомнатных и трехкомнатных квартирах по два санузла. Есть возможность объединения гостиной и холла. Панорамные окна и французские балконы позволяют свету проникать во все уголки квартир.

Кухни от 9,5 до 14,5 кв. м станут отличным полем для кулинарных экспериментов и уютным уголком для семейных чаепитий. Высокие потолки (2,74 м), лоджии с витражным остеклением и французские балконы, теплые полы, качественные входные металлические двери — эти и другие детали позволят будущим жильцам чувствовать себя комфортно и защищенно.

Бесшумная лифтовая система, подходящая для людей с ограниченными возможностями, аккуратные почтовые ящики на улице, остекленные входные группы, дающие дополнительный свет местам общего пользования, — все создается с вниманием и заботой.

На крыше каждого дома расположены газовые котельные. Это позволит иметь бесперебойное снабжение горячей водой. Все в «Образцовом квартале» сделано для людей, с пониманием и заботой о новоселах. Сдача объекта планируется в четвертом квартале 2016 года.

«ГРОЗА»

БДТ ИМ. ТОВСТОНОГОВА
1, 2, 19 ОКТЯБРЯ

Музыкально-драматический спектакль Андрея Могучего по пьесе Александра Островского — первая постановка «Грозы» в истории БДТ. Соавторами выступили композитор Александр Маноцков и сценограф и художник Вера Мартынова.

Спектакль Андрея Могучего обращен к традиции мифопоэтической, мистериальной, традиции «бытийного театра» Островского, о котором писал литературный и театральный критик Аполлон Григорьев. В постановке присутствуют элементы русского площадного действия, фольклорные мотивы «страшной сказки». В роли Марфы Игнатьевны Кабановой (Кабанихи) — народная артистка России Марина Игнатова, в роли Катерины — актриса Виктория Артюхова. Роль Бориса Григорьевича исполняет солист оперной труппы Михайловского театра Александр Кузнецов.

«Мне кажется важным найти сегодня такой тип художественного высказывания, художественной выразительности в театре, который мог бы актуализировать канонический, „архаический“ текст, очистить его от стереотипов прочтения, — говорит Андрей Могучий. — Найти способ соединить Островского с современностью не на уровне социально-бытовых ассоциаций, а вскрывая текст в его мистериальном, музыкально-поэтическом смысле. „Гроза“ Островского идеальна для поставленной задачи».

«Андрею Могучему пришла в голову идея, что роль Бориса — оперная; со-



ответственно, поет эту роль, по нотам, в сопровождении живых инструментов, оперный певец, — рассказывает композитор Александр Маноцков. — Он как бы носит оперу с собой: она возникает в спектакле то на время его отдельных реплик, то на время больших эпизодов с его участием; Катерина в сценах с Борисом тоже поет. Музыкально — в более широком смысле — существуют и все остальные исполнители. Мы придумали особую ритмо-интонационную эстетику, отсылающую к „достаниславскому“ способу существования артиста в традиционном театре. Это органично тексту,

написанному до возникновения „психологического“ театра».

По словам художника и сценографа Веры Мартыновой, задачи удивлять и захватывать зрителя пышностью декораций не было. «Мы не притворяемся, что представляем какую-то неизвестную историю — мы просто рассказываем „Грозу“ еще раз, акцентируя в ней какие-то смыслы, темы, которые кажутся нам особенно актуальными сегодня. Отчасти именно поэтому мы не декорируем сцену: пространство, с которым мы работаем — пустое, поэтому небольшие детали в нем выступают особенно отчетливо. Это такое

брожение по темному лесу: натыкаешься в темноте на разные странности, иногда фонарем успеваешь выхватить перед падением робкое бледное деревце или группу настороженных граждан», — говорит Вера Мартынова.

В оформлении сцены присутствуют элементы палехской росписи. Консультантом по палехским мотивам и художником одного из занавесов для спектакля является потомственная палехская художница Светлана Короленко. Костюмы для спектакля создала российский дизайнер Светлана Грибанова — это ее первый опыт работы в театре. ■

КОНЦЕРТ PLASEVO

ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ
24 ОКТЯБРЯ

Одна из самых известных рок-групп отметит свое 20-летие всемирным турне. Оно стартует в октябре и будет посвящено дебютному платиновому альбому под названием Plasevo.

Тур Plasevo начнется в Дании 13 октября и завершится в лондонском концертно-спортивном комплексе «Уэмбли Арена» 16 декабря. Участники группы обещают, что сет-лист концертов охватит все самые известные песни.

«Скажу просто: вы услышите песни, которые я клялся больше никогда не играть. К данному моменту мы осознали, что именно это нужно нашим поклонникам. Надо сказать, они были терпеливы, так как мы не часто играли самые известные и коммерчески успешные песни, — говорит Брайан Молко, вокалист, гитарист и автор песен группы. — Турне, посвященное двадцатилетию, — самый подходящий момент для этого. Тур даст многое фанатам, а нам позволит вернуться к раннему материалу. Так что если хотите услышать Pure Morning и Nancy Boy,



которые мы не играли уже десять лет и, быть может, больше никогда не сыграем, то советую стать свидетелем шоу. Могу добавить, что на этом сюрпризы не закончатся». ■

«РЫЦАРЬ ОТЧАЯНИЯ — ВОИН КРАСОТЫ»

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭРМИТАЖ
С 22 ОКТЯБРЯ

Куратором масштабной выставки самого знаменитого современного фламандского художника Яна Фабра «Рыцарь отчаяния — воин красоты» является сам художник вместе с Дмитрием Озерковым, заведующим Отделом современного искусства Государственного Эрмитажа. Специально для выставки, насчитывающей более двухсот объектов, Фабр создал ряд новых работ. Внук знаменитого энтомолога, Ян Фабр широко использует эстетику животного мира. Он оперирует панцирями жуков, скелетами, рогами, чучелами и изображениями животных в различных материалах.

Этим не исчерпывается список необычных материалов, среди них — кровь и синие чернила шариковой ручки Bic. Художник и режиссер, он с помощью своих произведений пытается рассуждать о жизни и смерти, физических и социальных метаморфозах и о природе жестоко-

сти, присущей животному и человеческому миру.

Как подчеркивает сам художник, и это признают исследователи и критики, его искусство уходит корнями в традиции классической фламандской живописи, которой он восхищается. Питер Пауль Рубенс и Якоб Йорданс — главные источники его вдохновения. Произведения Фабра на время проведения выставки становятся частью постоянной экспозиции музея.

Идея выставки возникла после создания Яном Фабром временной экспозиции в залах фламандской и голландской школ в Лувре. Экспозиция будет сопровождаться циклами лекций, мастер-классами и круглыми столами. Также будут демонстрироваться восемь фильмов, в том числе и фильм-перформанс, снятый в Зимнем дворце с участием художника в июне этого года. ■

По материалам www.hermitagemuseum.org

«КВАРТИРА КОСТИ КРОЙЦА» ДЛЯ СВОИХ

НА УГЛУ НЕВСКОГО И УЛИЦЫ МАРАТА ОТКРЫЛОСЬ НЕОБЫЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО

Это самый большой спикизи-проект в России — его создателем называют Евгения Кадомского, сооснователя Food Retail Group.

Спикизы-бары и рестораны — сегодня один из самых модных трендов; так назывались заведения в эпоху сухого закона в США, где спиртное наливали нелегально и только своим. В интерпретации сегодняшних реалий — это заведения с четкими правилами и условиями, куда не ходит массовый потребитель.

Площадь «Квартиры Кости Кройца» — 800 кв. м. Здесь нашлось место ресторану, бару и чайному залу. А еще здесь есть кабинет (он же место встреч и мероприятий) и спальня, которые можно арендовать как временные апартаменты. Это единственный случай в России, когда в пространстве, предназначенном, в том числе, под ресторан, можно жить

и даже пользоваться кухней с холодильником. Попадают в «Квартиру» только с помощью виртуального ключа — сначала нужно заполнить заявку на сайте проекта.

Предметы интерьера для «Квартиры» собирались по всему миру. Ресторанное меню разрабатывал московский концепт-шеф Дмитрий Беляев, известный по проектам Buro Canteen, B152 Tearoom и «Дом быта». В основе концепции — travel food, еда, которая встречается на пути каждому путешественнику. Шеф-повар ресторана — Вячеслав Морозов.

Чайный зал на сотню посадок выполнен в стиле старинного тибетского храма. Чайная карта составлена российскими экспертами — здесь представлены десятки сортов, большинство из которых сложно найти в обычных магазинах и заведениях. ■



РЕСТОРАННЫЙ ЗАЛ В ГРОМАДНОЙ «КВАРТИРЕ КОСТИ КРОЙЦА»

«ЧЕЧИЛ»: ГРУЗИНСКАЯ КУХНЯ РАЗНЫХ РЕГИОНОВ



ИНТЕРЬЕР РЕСТОРАНА НЕ ПЕРЕГРУЖЕН ДЕТАЛЯМИ

В ДЕГТЯРНОМ ПЕРЕУЛКЕ В РЕКОНСТРУИРОВАННОМ ЗДАНИИ В СТАРОЙ ПЕТЕРБУРГСКОЙ ЗАСТРОЙКЕ ОТКРЫЛСЯ РЕСТОРАН ГРУЗИНСКОЙ КУХНИ «ЧЕЧИЛ»

Два этажа, веранда, внутренняя парковка — эти детали немаловажны для заведения в той части центра города, которую не назовешь ресторанным местом.

Кухня позиционируется как внесезонная, она складывается из гастрономических особенностей разных регионов Грузии. Здесь подают кахетинскую хашламу и цуккини по-аджарски, хачапури по-мегрельски и свиные ребрышки по-рачински, суп с боржомом — на мацони с редисом и целиком запеченную в сванской соли курицу. На завтрак готовят квели из надуги — сырные блинчики со сливочно-творожным

сыром и салат с арбузом и имеретинским сыром, обернутым в невесомое тесто.

В десертной карте, кроме торта с инжиром и классического наполеона, есть и неожиданные блюда — например, сладкая карбонара и шишки — точь-в-точь еловые, но из шоколадного безе. И, конечно, чурчхела — застывший виноградный сок с грецкими орехами внутри.

Интерьер ресторана вполне современен и выдержан в светлых тонах. Много живой зелени, абажуры из макраме, над открытой кухней-очагом — медная утварь и пузатые банки с разносолами. ■

ОСЕНЬ В «ГЕОГРАФИИ»

В СЕНТЯБРЕ В МЕНЮ РЕСТОРАНА «ГЕОГРАФИЯ» ПОЯВИЛИСЬ БЛЮДА ИЗ СЕЗОННЫХ ПРОДУКТОВ В ОРИГИНАЛЬНОЙ ИНТЕРПРЕТАЦИИ

Например, тако с куриным филе в томатном соусе с перцем халапеньо и хитрым набором редких специй подают на хрустящей лепешке «тостада» вместе с брынзой и красной фасолью. А сладковатую остроту мексиканской закуски балансируют свежие овощи и воздушная сметана. Ароматный салат из подкопченных лисичек и вешенок в сочетании с обжаренным картофелем дополнен свежестью трав и насыщенным соусом на основе укропного масла. Насыщен-

ный вкус супа шурпа получается благодаря специально выбранной баранине на косточке, овощам, нуту и пикантной кинзе. Растомленную свиную грудку в азиатском маринаде из устричного соуса и множества специй подают с легким салатом из зеленого яблока, свежей кинзы и киноа.

В «Географии» создали и свою версию десерта «Павлова»: безе и заварной ванильный крем покрывает яркий ягодный соус, напоминающий о недавнем лете. ■



ДЕСЕРТ «ПАВЛОВА» В НОВОЙ ТРАКТОВКЕ

ВЕРЕВКА, ЗАКАЛКА, ТРЕНИРОВКА

КАК ЗАРАБАТЫВАЮТ НА МОДНОМ ВИДЕ СЕМЕЙНОГО ДОСУГА. ПОЛАЗИТЬ ПО ДЕРЕВЬЯМ, ПОПРЫГАТЬ ПО НАВЕСНЫМ МОСТКАМ, ПРЕОДОЛЕТЬ ОГРОМНУЮ ПАУТИНУ И ПРОЕХАТЬ НА ВЕЛОСИПЕДЕ ПО КАНАТУ НА ВЫСОТЕ ДЕСЯТЬ МЕТРОВ — РОССИЮ ЗАХВАТИЛА МИРОВАЯ МОДА НА ВЕРЕВОЧНЫЕ ПАРКИ. СОЗДАТЕЛИ ЭТОГО БИЗНЕСА УСПЕШНО КОНКУРИРУЮТ С ФИТНЕСОМ И АТТРАКЦИОНАМИ И ПРЕТЕНДУЮТ НА ДОСУГ РОССИЯН УЖЕ НЕ ТОЛЬКО ЛЕТОМ, НО И ЗИМОЙ. МАРИЯ ЛИБЕРМАН («Ъ-ДЕНЬГИ», № 33 ОТ 22.08.2016)

Прообраз своего нынешнего бизнеса экстремал и бывший айтишник уфимского Кредит Европа банка 28-летний Степан Котляр увидел в роуп-джампинге — прыжках с мостов на веревке. Этим видом спорта он с друзьями увлекался в еще студенчестве, а со временем обнаружил, что и прочие граждане тоже готовы платить деньги за минуту-другую острых ощущений.

В июне 2011 года Котляр вместе с сестрой Алисой и приятелем по прыжкам Александром Михеевым натянул первую веревочную трассу в местном Олимпик-парке. Денег тот сезон Котляру особо не принес, но горожанам парк пришелся по вкусу. «Всем, кто к нам приходил, у нас очень нравилось, — вспоминает он. — В первом парке уже тогда были крутые троплеи, скоростные спуски по наклонно натянутой веревке на ролике. От них все были в восторге, такая отдача значила многое».

Сегодня в сети Степана Котляра «Гамми» 12 парков — в Уфе, Sterлитамаке, Самаре, Оренбурге, Тольятти, Кирове и даже в Астане. За сезон их посещают 60–70 тыс. человек. Еще более 40 проектов команда Котляра построила на заказ — и сейчас бизнес приносит ему пару десятков миллионов рублей в год. «Мы достаточно агрессивно развиваемся, готовимся запускать франшизу, постоянно вкладываем вырученные средства в бизнес, поэтому сложно оценить, сколько уже заработали», — говорит Котляр. Каждую зиму, когда по веревкам на улице в России не ползаешь, он улетает на Бали за вдохновением — со временем и там тоже думает открыть веревочный парк. «Направление это сейчас очень популярно во всем мире, — рассказывает предприниматель. — Главное — не ошибиться с выбором места, и тогда все пойдет».

АЛЕКСАНДР ИВАНОВ, АЛЬПИНИСТ, ДИРЕКТОР ПЕТЕРБУРГСКОЙ КОМПАНИИ «СТИМУЛ» («ВЫСОТНЫЙ ГОРОД»):
— НАМ ХОТЕЛОСЬ СДЕЛАТЬ КАКУЮ-ТО ИНТЕРЕСНУЮ ПЛОЩАДКУ ДЛЯ КОРПОРАТИВНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ, И МЫ РЕШИЛИ ЗАПУСТИТЬ СВОЙ ВЕРЕВОЧНЫЙ ПАРК. ЭТО ПОМОГЛО НАМ УДЕРЖАТЬ СТАРЫХ КЛИЕНТОВ И ПРИВЛЕЧЬ НОВЫХ. МЫ ТАКЖЕ ПОНЯЛИ, ЧТО УДОБНО РАЗВИВАТЬ В ПАРКЕ И ДРУГИЕ ФОРМАТЫ — НАПРИМЕР, ПРАЗДНОВАНИЕ ДНЕЙ РОЖДЕНИЯ



В ПЕТЕРБУРГСКОМ ВЕРЕВОЧНОМ ПАРКЕ «ВЫСОТНЫЙ ГОРОД»

ГДЕ КАЖДЫЙ — ТАРЗАН Строительство веревочных парков — сейчас действительно весьма популярная история в индустрии развлечений. В Северной Америке, например, рост этого сегмента с 2010 года составил рекордные 400%: только в 2015-м там открылось более 800 новых веревочных парков. До таких темпов российскому рынку, конечно, далеко, но тем не менее из-за быстрой окупаемости (два-три сезона) и достаточно скромных вложений на старте (небольшой веревочный парк можно построить за 3–5 млн рублей, а маленький и того дешевле) попробовать себя в этом бизнесе хотят многие. Всего в год у нас появляется 30–50 новых парков, а их общее количество в России приблизилось к 300. В целом объем этого сегмента рынка развлечений уже оценивается в \$5–8 млн.

Мотор индустрии, конечно же, любители активного отдыха — люди, которые сами любят «полазить и попрыгать». Спелеолог Дмитрий Складенко занимался строительством скалодромов, но в 2006-м

оборудовал маленький веревочный парк для своей семьи на даче. Меньше чем через год он уже получил площадку для строительства в Ставрополе и за 1,5 млн рублей построил свой первый «Панда Парк». Окупились проект быстро — за полтора сезона, а сейчас сеть, которая не только вышла в столицу, но и стала здесь фактически монополистом, приносит Складенко с партнерами (их имен предприниматель не раскрывает) под 100 млн рублей выручки в год. Кроме того, компания Дмитрия Складенко «Валтопия-Ру» на заказ построила около сотни парков, и этот бизнес, по словам предпринимателя, оказался гораздо выгоднее скалодромов.

Складенко категорически не согласен причислять веревочные парки к аттракционам: «Аттракцион — это когда тебя привязали к чему-то и отправили в полет, а это — совершенно другой формат: приключение, в котором ты главный герой». Прохождение одного маршрута в столичном «Панда Парке» обойдется как билет в кино — 300–500 рублей в зависимости

от площадки, сложности трассы и дня недели, за 1000–1600 рублей можно пройти уже все имеющиеся 4–6 трасс, например в Филах или Мещерском. Налазиться вдоволь в недавно открывшемся веревочном парке Sky Town на ВДНХ будет стоить немногим дешевле: входной билет там не зависит от времени и стоит 700–1000 рублей для детей до 14 лет; 800–1100 рублей для школьников и студентов и 1000–1350 рублей для взрослых.

Полазить совсем недорого можно разве что в небольших веревочных парках при загородных отелях и базах отдыха. Они, как правило, несложные, состоят из одной-двух трасс, и обходится все удовольствие отдыхающим в 200–300 рублей. По словам Наталии Розенблюм, управляющего партнера Top Hotel Experts, о таких веревочных парках задумываются сейчас 20–25% загородных отелей. «Конечно, устанавливают их значительно реже, — поясняет Розенблюм. — Если один из объектов открыл веревочный парк, то его будет достаточно для обслуживания



ОТДЫХ

жителей и гостей в определенном радиусе». Рост популярности таких отелей, по ее словам, в летний сезон можно оценить на уровне 5–10%. Такую оценку подтверждают и в строительной компании «Унисто Петросталь». «Мы оборудовали веревочные парки на двух своих базах отдыха — среднегодовая заполняемость баз увеличилась на 7–9%, — рассказывает гендиректор компании Арсений Васильев. — Видно, что парки вызывают интерес и у отдыхающих, у и тех, кто проводит на базах корпоративы».

Корпоративы, мальчишники, дни рождения и другие мероприятия — еще один важный источник прибыли веревочных парков. Например, именно из этого бизнеса шагнула к своей небольшой сети «Высотный город» петербургская компания «Стимул». «Нам хотелось сделать какую-то интересную площадку для корпоративных мероприятий, и мы решили запустить свой веревочный парк, — рассказывает директор компании, альпинист Александр Иванов. — Это помогло нам удерживать старых клиентов и привлечь новых. Мы также поняли, что удобно развивать в парке и другие форматы, например, празднование дней рождения». По словам Иванова, мероприятия — что неудивительно — приносят на порядок больше, чем рядовые посещения. Например, отпраздновать день рождения с прохождением трасс, тиром, со скалодромом и конкурсами на пятерых в «Высотном городе» будет стоить 10,5 тыс. рублей, а если к этому добавить памятные сувениры, фотографа и еду — то и все 18,5 тыс.

ПАПА МОЖЕТ По оценкам участников рынка, с каждым годом рынок веревочных парков растет на 15–20%. Первыми их постоянными клиентами были, конечно, дети — поначалу они составляли около 80% от общего числа посетителей. Однако сейчас аудитория меняется, этому во многом способствует массовое увлечение здоровым образом жизни. «К нам начали приходить люди всех возрастов, даже пожилые — те, кто поддерживает себя в форме. Это же прекрасный аналог фитнесу. Человек получает не меньшую нагрузку в веревочном парке, а порой даже большую. И к тому же тут весело», — говорит Александр Иванов.

Другой тренд — развитие семейного отдыха. «Всего у нас в „Панда Парках“ в сезон около 200 тыс. посетителей, — рассказывает Дмитрий Складенко. — А приходит гораздо больше: часто кто-то из семьи остается внизу. Но мы всячески стремимся завлечь всех наверх — хотим сделать так, чтобы даже беременным было чем заняться — например, повалиться в большом гамаке. Это же здорово, когда семья совместно переживает такие приключения, — воспоминания на всю жизнь. Особенно радует, как активизировались папы, причем всех возрастов».

Несмотря на то что парков строится достаточно много, рынок, по мнению его участников, еще далек от насыщения. «Больших парков, где можно провести целый день, пока совсем немного, — говорит Федор Прилежаев, директор компании Space Concept. — Вот норвежский парк „Орех“, один из объектов норвежской сети на севере Ленинградской области, пока самый большой — 190 заданий, в нашем „Кошкино парке“ — это на востоке Ленинградской области (совладельцами парка стали основатели сети „Рив Гош“) — уже построили 170 заданий».



ЮРИЙ МАРТЫНОВ

БЕЗОПАСНОСТЬ — ГЛАВНОЕ В АТТРАКЦИОНАХ

Именно такие площадки привлекают большую аудиторию, но вот, например, на юге нет такого парка, хотя районы там активно строятся и заселяются — и потенциальная аудитория есть. И есть даже прекрасная площадка с огромными соснами — инвестора осталось только найти. А в Москве таких больших парков, как у нас, вообще пока нет — простор для развития».

Самый проблемный вопрос строительства веревочных парков — конечно, безопасность. Поводы опасаться у тех, кто хочет сам залезть на дерево или отправить туда детей, есть — то и дело приходится читать о том, как из-за плохой страховки или порванного троса произошел несчастный случай. В Перми в мае 2015 года школьница упала с высоты четырех метров при спуске по стальному натянутому тросу на участке «Тарзанка» из-за того, что отцепилась тандем-каретка, на которой она была закреплена. Девочка получила тяжелые травмы головы, переломы и ушибы, а директор парка — год условно и штраф в 250 тыс. рублей.

Осложняется ситуация еще и тем, что в России пока нет единых правил эксплуатации веревочных парков. Хотя более или менее крупные сети уже приняли ряд негласных правил, например систему непрерывной страховки (снимают только после полного прохождения трассы), соответствующий ГОСТ начнет действовать только с марта 2017 года. «Это повлияет на рынок в лучшую сторону, — уверен Дмитрий Складенко, — дисциплинирует всех игроков и отменит недобросовестных».

ПОД КРЫШЕЙ ТРЦ Главная проблема веревочных парков — сезонность. Ринув-

шиеся в эту сферу бизнесмены быстро поняли, что зарабатывать на желании людей ползать по деревьям в России они могут только пять месяцев в году — с мая по сентябрь. Отсюда родился новый тренд — крытые веревочные парки. Приютить парки оказались готовы торговые центры: на фоне общего падения посещаемости такие площадки развлечений должны стать новыми способами привлечения покупателей (развлекательные площадки и сейчас обеспечивают до 40% посетителей в ТРЦ). Для веревочных же парков сотрудничество с торговыми центрами — находка: даже при падении посещаемости поток, проходящий через ТРЦ, огромен.

«Это не значит, что перестанут строиться открытые парки. Они как сообщающиеся сосуды, — говорит Дмитрий Складенко. — Когда в Москве был ливень, в закрытых комплексах поток посетителей резко увеличился — люди привыкают к этому развлечению в парках и хотят продолжать». Кроме того, история открытия веревочного парка в торговом центре более понятна инвесторам, которые все еще с опаской смотрят на новый тип развлечений. В строительстве «Панда Парка» в подмосковном ТРЦ «Зеленопарк», к примеру, согласился вложиться сам торговый центр. «Если открытый большой веревочный парк стоит 30–50 млн рублей, то стоимость крытого комплекса в ТРЦ превышает 100 млн — здесь нужна поддержка инвесторов», — говорит Складенко. В Петербурге, впрочем, такой проект обойдется дешевле. Например, тот же «Высотный город» на запуск крытого веревочного парка на площадке ТРК «Питерлэнд» потратил около 30 млн рублей.

Планы при этом у апологетов веревочного бизнеса более чем амбициозные: так или иначе, они хотят побить крупнейшие сети развлечений на их же поле — в торговых центрах. Получится ли это у них, сказать сложно. Почувств тенденцию, многие начали встраивать элементы веревочных развлечений в свои зоны отдыха: например, известная компания, занимающаяся продвижением квестов, «Клаустрофобия» запустила в «Авиапарке» на Ходынском поле проект «Аркада» с огромной паутиной; дополнила веревочным парком в стиле строительной площадки свою игровую зону и KidZania. Загнать посетителей на деревья, таким образом, старается уже почти вся индустрия развлечений. ■

ПО СЛОВАМ НАТАЛИИ РОЗЕНБЛЮМ, УПРАВЛЯЮЩЕГО ПАРТНЕРА TOP HOTEL EXPERTS, О ВЕРЕВОЧНЫХ ПАРКАХ ЗАДУМЫВАЮТСЯ СЕЙЧАС 20–25% ЗАГОРОДНЫХ ОТЕЛЕЙ. «КОНЕЧНО, УСТАНОВЛИВАЮТ ИХ ЗНАЧИТЕЛЬНО РЕЖЕ, — ПОЯСНЯЕТ ГОСПОЖА РОЗЕНБЛЮМ. — ЕСЛИ ОДИН ИЗ ОБЪЕКТОВ ОТКРЫЛ ВЕРЕВОЧНЫЙ ПАРК, ТО ЕГО БУДЕТ ДОСТАТОЧНО ДЛЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ ЖИТЕЛЕЙ И ГОСТЕЙ В ОПРЕДЕЛЕННОМ РАДИУСЕ»



ТЕМАТИЧЕСКИЕ
СТРАНИЦЫ
ГАЗЕТЫ

Коммерсантъ

Проект
из серии
приложений
REVIEW
СТИЛЬ СПБ
ЗИМА

3

ноября 2016 года

Формат — А3
Распространяется
с газетой «Коммерсантъ»



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