КУРС НА ПРАКТИЧНЫЙ ГЕДОНИЗМ / 6
ТОЧКИ ОТСЧЕТА. ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ КОМПАНИИ ЛСР ЗА ТРИДЦАТЬ ЛЕТ / 8
КЛАССНЫЕ — В РАЗНЫХ КЛАССАХ / 10
ОСОБЕННЫЕ ДОМА ДЛЯ ОСОБЕННЫХ ЛЮДЕЙ / 14

Пространство для жизни

Вторник, 31 октября 2023
Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» **№30**

Коммерсантъ

Guide

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ВЫПУСКА

ЛСР | 30 ЛЕТ

РЕКЛАМА

Морская набережная

Квартал бизнес-класса

- Первая линия Финского залива
- Система «Умный дом»
- Отделка в подарок
- Школа и детский сад во дворе
- Квартиры с кешбэком

5,6 МЛН ₽



LSR.RU

ЛСР

РЕКЛАМА

ЗАСТРОЙЩИК: ООО «ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ - СЗ». ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ НАШ.ДОМ.РФ. Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НЕВСКАЯ ГУБА, УЧ. 14 (ЗАПАДНЕЕ ВАСИЛЬЕВСКОГО ОСТРОВА, КВАРТАЛ 12), 1 ЭТАП, ЖИЛОЙ БЛОК 12.2, КОРП. 12.2.2. ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ СОСТАВЛЯЕТ 5 591 040 РУБ. И РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ НА КВАРТИРУ ТИПА STB ПЛОЩАДЬЮ 20,48 М. КВ. РАЗМЕЩЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ НОСИТ ОЗНАКОМИТЕЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР, НЕ СОДЕРЖИТ ТОЧНОГО И ПОЛНОГО ОПИСАНИЯ И ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, И МОЖЕТ БЫТЬ ИЗМЕНЕНА. НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПУБЛИЧНОЙ ОФЕРТОЙ. ПРЕДЛОЖЕНИЕ И НАЛИЧИЕ КВАРТИР ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫ НА 31.10.2023 Г. ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ НА САЙТЕ LSR.RU.



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE
«ПРОСТРАНСТВО ДЛЯ ЖИЗНИ»

ДОМА И ЛЮДИ

Лет двадцать пять назад, на заре нынешнего века, город выглядел больным и уставшим. Для того чтобы придать ему лоск и преобразить, сохраняя петербургский дух, понадобилось не время, а люди. Вернее, те компании, которые не только строят, но и сохраняют сделанное до них. Да, в городе еще немало проблем, но все-таки с каждым годом он становится краше. Или так только кажется. Но как говорил один мудрый киногерой, если кажется, то так оно и есть.

Новые пространства для жизни появляются в тех локациях, которые раньше не были заселены и недооценивались. «Золотой треугольник», понятно, остается неким абсолютом, но побережье Финского залива, Приморский район и даже Охта становятся территориями комфорта и эстетики, притягивают оригинальными архитектурными проектами. Близость к воде перестала быть прерогативой элитного жилья, дома комфорт-класса теперь тоже предлагают опцию «живописный вид на водную гладь». По данным аналитиков, сегодня в Петербурге реализуется около 40 таких проектов. И не все они элитные: домов бизнес- и премиум-класса в этих проектах примерно 70%. По сведениям из разных источников, в домах на намывной площади Васильевского острова живет больше 15 тыс. человек, а в 2030-х годах количество жителей дойдет до 70 тыс.

Сегодня комфортное современное жилье строят на Петроградской стороне, Петровском и Крестовском островах, в старой части Васильевского острова. Васильевский и Петроградская — в лидерах по количеству дорогих проектов. А вот бизнес-класс осваивает намывные территории, Приморский и Выборгский районы, историческую часть Красногвардейского и даже юго-запад Красносельского.

↑
КОЛОНКА РЕДАКТОРА

РОВЕСНИК РОССИЙСКОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА

«ГРУППА ЛСР», СОЗДАННАЯ В 1993 ГОДУ, РАЗВИВАЛАСЬ ВМЕСТЕ СО СТАНОВЛЕНИЕМ РОССИЙСКОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА, ВО МНОГОМ ОПРЕДЕЛЯЯ И ОПЕРЕЖАЯ ТЕНДЕНЦИИ ОТРАСЛИ. ПЕРВОПРОХОДЕЦ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, ХОЛДИНГ СЕГОДНЯ ЯВЛЯЕТСЯ ЛИДЕРОМ СТРОИТЕЛЬНОГО БИЗНЕСА. ВАСИЛИСА МОТОВА



ГРУППА ЛСР

«КАМЕННООСТРОВСКАЯ КОЛЛЕКЦИЯ» — ЭТО АРХИТЕКТУРНЫЙ АНСАМБЛЬ, СОСТОЯЩИЙ ИЗ НЕСКОЛЬКИХ ЗДАНИЙ В ХАРАКТЕРНОМ ДЛЯ ПЕТЕРБУРГА СТИЛЕ. КЛУБНЫЙ ДОМ № 56 СТАЛ ПЕРВЫМ, ОН ПОСТРОЕН В 1999 ГОДУ И ЯВЛЯЕТСЯ ОБРАЗЦОМ КОНТЕКСТНОЙ АРХИТЕКТУРЫ

История «Группы ЛСР» началась в 1993 году в Санкт-Петербурге. Отправной точкой в ее создании стало приобретение основателями компании ОАО «Стройдеталь», а когда в состав холдинга вошло ОАО «Ленстройреконструкция» появилось и узнаваемое имя — ЛСР.

РОДОМ ИЗ ПЕТЕРБУРГА В 1990-е бывшие коммуналки в центре Петербурга расселялись и превращались в так называемое элитное жилье. Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» (сегодня входит в «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад», девелоперскую бизнес-единицу «Группы ЛСР») довольно быстро взяла курс на нишу жилья высокого класса и наглядно продемонстрировала, какой должна быть премиальная недвижимость в современном городе на Неве. Компания построила по чертежам 1850-х годов дом на набережной канала Грибоедова, 85/9. До 1980-х здесь располагался доходный дом статского советника Густава Франка, разрушенный в годы Великой Отечественной войны. Фасады в классическом стиле воссоздали по проекту архитектора Николая Гребенки, разработанного в середине XIX века, но так и не воплощенного.

И сегодня, когда требования к жилью значительно повысились, дом ЛСР на канале Грибоедова, 85/9, является образцовым в высоком классе: престижная локация в самом центре города, двухуровневые квартиры с потолками выше трех метров, арочными дверями и местами для установки каминов.

НОВЫЕ СИМВОЛЫ Многие здания, построенные «Группой ЛСР», стали новыми достопримечательностями города, без которых уже невозможно представить современный Петербург. На набережной канала Грибоедова, 89, ЛСР воссоздала по старинным чертежам бывший дом князя Голицына. В доме запроектированы двухуровневые фасадные четырех- и пятикомнатные квартиры со световыми фонарями, а также двух- и трехкомнатные квартиры с эркерами и террасами.

Реконструкцию исторического квартала по улице Радищева, 34–34А, и Саперному переулку, 22–22А, на месте молокозавода в центре города в конце 1990-х можно считать первым проектом редевелопмента в стране. В результате был восстановлен изначальный облик зданий и построены современные комфортные квартиры.

В фешенебельном жилом комплексе «Парадный квартал», недалеко от Таврического сада, построен один из самых крупных подземных паркингов в городе на 1613 машин. Во внутреннем дворе обустроена бутиковая зона, площадка с фонтаном и малыми архитектурными формами.

Элитный комплекс с видом на Зимний дворец «Зоологический, 2–4» в одноименном переулке выделяется эффектным фасадом с восемью гипсовыми кариатидами, заботливо отреставрированными или воссозданными застройщиком.

Знаковым девелоперским проектом стал дом на Каменноостровском проспекте, 56. В 2002 году правительство Санкт-Петербурга признало его лучшим жилым зданием, построенным за последние три года. Не менее заметны в исторических районах Северной столицы построенные ЛСР ЖК «Смольный парк» и Neva Haus. А «Русский дом» на углу Баскова переулка и улицы Короленко вобрал в себя традиции древнерусского зодчества и мотивы раннего модерна, став доминантной района и органично вписавшись в контекст окружающих здание старинных особняков. Проект отмечен премией «Лучшая архитектурная концепция» на Urban Awards — 2017.

СОВРЕМЕННЫЙ МАСШТАБ Имея богатый опыт редевелопмента, реконструкции и реставрации в историческом центре Петербурга, девелопер зарекомендовал себя и в комплексных проектах массового строительства. В новых локациях города уже возведены ЖК «Новая Охта» и «Новая Охта. На речке», продолжается строительство «Ручьев» и «Цветного города». → 4

3 → А масштаб жилого комплекса бизнес-класса «Морская набережная» на Васильевском острове сопоставим с полноценным городским районом.

В 2016 году «Группа ЛСР» приступила к возведению жилого микрорайона «Цивилизация» на Октябрьской набережной, между Дальневосточным проспектом и набережной Невы. До 2025 года здесь будет построено 800 тыс. кв. м жилья. На участке площадью 60 га появятся современные комфортабельные кварталы с видовыми квартирами и благоустроенной территорией.

САМ СЕБЕ ПОСТАВЩИК Параллельно с девелопментом «Группа ЛСР» с самого начала деятельности занимала лидирующие позиции в сфере выпуска строительных материалов, год от года наращивая производственные активы. Развитие этого направления началось с приобретения в 1997 году ОАО «Ленстройкерамика». История завода стартовала в 1897 году, когда на крупнейшем в Европе Чекаловском месторождении голубых кембрийских глин было основано небольшое кирпичное производство. В советские годы завод имел проектную мощность 150 млн кирпичей в год и суточную производительность 428 тыс. штук. В тот период такой промышленный гигант был единственным в СССР и Европе и вторым по объему производимой продукции в мире. Уже тогда кирпичи на «Ленстройкерамике» выпускали по последнему слову науки и техники: морозостойкие, прочные, для зданий любой этажности и предназначения.

С инвестициями «Группы ЛСР» была проведена масштабная реконструкция, в результате которой предприятие освоило выпуск кирпича по новой технологии пластического формования методом жесткой экструзии, сохранив прежние объемы производства.

Позднее в состав «Группы ЛСР» вошли ОАО «Рудас», занимающееся добычей карьерного и морского песка, и ОАО «Гранит-Кузнечное», один из лидеров по производству гранитного щебня на Северо-Западе. В настоящее время производственные активы группы в сфере нерудных стройматериалов насчитывают несколько месторождений розового и серого гранита в Выборгском и Приозерском районах Ленинградской области и месторождения карьерного песка во Всеволожском и Кингисеппском районах, а также месторождения морского песка в Финском заливе.

Совокупная производственная мощность предприятий группы по выпуску различных видов кирпичной продукции сегодня достигает 450 млн штук условного кирпича в год. Заводы компании расположены в Московской и Ленинградской областях. Компания также выпускает широкий ассортимент газобетонных изделий и реализует их на рынке под маркой ЛСР. Совокупная производственная мощность Сертоловского газобетонного завода ЛСР составляет 500–550 тыс. куб. м газобетона в год, мощность Кикеринского газобетонного завода — 450 тыс. куб. м в год. Кроме этого, «Группе ЛСР» принадлежат четыре бетонорастворных центра в Санкт-Петербурге, производящих около 1 млн куб. м бетона в год.

МОСКОВСКИЕ ГОРИЗОНТЫ Свой первый объект в столичном регионе «Группа ЛСР» начала строить в 2005 году. ЖК «Грюнвальд» в Заречье по проекту знаменитого архитектора Сергея Чобана представляет собой европейский клубный квартал из 13 шестиэтажных малоквартирных домов, объединенных общей территорий, каждый из которых рассчитан всего на 20 квартир.

Значимым столичным проектом «Группы ЛСР» стал редевелопмент промышленных территорий завода им. Лихачева — знаменитого ЗИЛа. «Группа ЛСР» выиграла конкурс на право реконструкции территории завода в 2014 году. В ЖК «ЗИЛАРТ» будет построено более 1,5 млн кв. м жилой недвижимости: 30 жилых домов бизнес-класса с эксклюзивной архитектурой, богатой инфраструктурой и обширными зелеными зонами. 17 домов уже сданы в эксплуатацию.



ГРУППА ЛСР

«ЛСР. БОЛЬШАЯ ОХТА» — ПРОЕКТ БИЗНЕС-КЛАССА В КРАСНОГВАРДЕЙСКОМ РАЙОНЕ



ИВАН СМЕЛОВ / ГРУППА ЛСР

«МОРСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ» — МАСШТАБНЫЙ ПРОЕКТ БИЗНЕС-КЛАССА НА ВАСИЛЬЕВСКОМ ОСТРОВЕ У ФИНСКОГО ЗАЛИВА. ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ОБРАЗУЕТ НОВЫЙ СОВРЕМЕННЫЙ МИКРОРАЙОН С КАЧЕСТВЕННОЙ СРЕДОЙ



ГРУППА ЛСР

ЖИЛОЙ ДОМ 22-22А В САПЕРНОМ ПЕРЕУЛКЕ — ПРИМЕР РЕКОНСТРУКЦИИ И РЕНОВАЦИИ. В ЭТОМ ЗДАНИИ РАНЬШЕ РАСПОЛАГАЛСЯ МОЛОКОЗАВОД. БЛАГОДАРЯ «ГРУППЕ ЛСР» ВОССТАНОВЛЕН ИСТОРИЧЕСКИЙ ОБЛИК ДОМА, В КОТОРОМ РАСПОЛОЖИЛИСЬ СОВРЕМЕННЫЕ КОМФОРТНЫЕ КВАРТИРЫ

УРАЛЬСКИЕ ПЕРСПЕКТИВЫ В 2007 году «Группа ЛСР» вышла на рынок Урала. В структуру группы вошли пять местных фирм, среди которых уральская девелоперская компания, подрядная и проектная организации, один из основных уральских игроков на рынке щебня и завод железобетонных изделий.

В 2009 году в Екатеринбурге был сдан первый уральский объект ЛСР — ЖК «Калиновский», а в 2012 году в столице Урала на территории 46,7 га началось строительство малоэтажного комплекса «Мичуринский». Сейчас в 54 домах здесь проживает 8 тыс. человек. Всего за время работы на Урале компания ввела в эксплуатацию почти 2 млн кв. м жилья, а в 2023 году открыла новую страницу для себя и региона — начала реализацию первого в Екатеринбурге проекта комплексного развития территории на месте бывшего молокозавода.

ВИДЫ НА МОРЕ В 2020 году «Группа ЛСР» приобрела гостиницу «Приморская» в Сочи, построенную в 1936 году. Главный корпус гостиницы выполнен в стиле постконструктивизма и является памятником архитектуры и истории курортного города. После реконструкции общая площадь объекта превысит 90 тыс. кв. м.

Другие активы девелопера в Сочи — санаторий «Волна» и пансионат «Кристалл» — были приобретены группой в 2021 году. Компания планирует вложить в реконструкцию объектов около 25 млрд рублей и создать единый гостиничный комплекс на 700 номеров. Работы планируется завершить в следующем году.

Два года назад компания также стала собственником санатория «Сестрорецкий курорт» в Курортном районе Петербурга — легендарной бальнеологической здравницы, открытой в 1900 году. На территории санатория сегодня проводится реконструкция спального корпуса, который обзаведется современными номерами, спа-центром с бассейном, медицинскими и бальнеологическим кабинетами. Также компания воссоздаст утраченное после Великой Отечественной войны историческое здание Курзала, где, как и сто лет назад, будут проходит концерты и другие развлекательные мероприятия для гостей курорта и жителей города.

СИСТЕМООБРАЗУЮЩАЯ ПУБЛИЧНОСТЬ В 2007 году «Группа ЛСР» успешно провела IPO, разместив свои ценные бумаги на Лондонской бирже. В результате размещения компания привлекла $588 млн. IPO группы стало одним из крупнейших размещений среди компаний строительной отрасли России.

В 2015 году в перечне системообразующих организаций РФ, опубликованном Министерством экономического развития России, «Группа ЛСР» стала единственной петербургской девелоперской компанией, вошедшей в этот список в категории жилищного строительства.

НА ПЯТЬ БАЛЛОВ Сегодня «Группа ЛСР» — диверсифицированная строительная компания, осуществляющая свою деятельность в нескольких взаимодополняющих сегментах рынка: девелопменте, строительстве, производстве строительных материалов, управлении коммерческой и санаторной недвижимостью. Бизнес группы сконцентрирован в Санкт-Петербурге, Ленинградской области, Москве, Московской области, Екатеринбурге и Сочи.

По данным Единого ресурса застройщиков (ЕРЗ), компания занимает третье место в списке застройщиков РФ по количеству строящейся недвижимости — 2,3 млн кв. м в четырех регионах страны, что составляет 15,8% от общего объема строящегося жилья в России. По рейтингу ЕРЗ, определяющему соблюдение декларируемых сроков строительства застройщиком по шкале от 0 до 5, компания имеет оценку в твердые пять баллов. ■

СОЦИАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ, ПОСТРОЕННЫЕ «ГРУППОЙ ЛСР»

ПОСТРОЕНЫ
СТРОЯТСЯ

Орлово-Денисовский пр.
ЖК «Заповедный парк»
ДЕТСКИЙ САД



«ЗАПОВЕДНЫЙ ПАРК»
ДЕТСКИЙ САД



«ЦВЕТНОЙ ГОРОД»
ДЕТСКИЙ САД

Парашютная ул.
ЖК «Шуваловский»
ДЕТСКИЙ САД

Пр. Маршака
ЖК «Новая Охта»
ДЕТСКИЙ САД

Ул. Корнея Чуковского
ЖК «Новая Охта» | ДЕТСКИЙ САД

Пр. Маршака
ЖК «Новая Охта» | ДЕТСКИЙ САД И ШКОЛА

Муринская дорога/
Пискаревский пр.
ЖК «Цветной город»
3 ШКОЛЫ, ДЕТСКИЙ САД



«ЗАПОВЕДНЫЙ ПАРК»,
БАССЕЙН В ДЕТСКОМ САДУ

Пейзажная ул.
ЖК «Цветной город»
ШКОЛА

Пейзажная ул.
ЖК «Цветной город» | ДЕТСКИЙ САД
ДЕТСКИЙ САД

Пискаревский пр.
ЖК «Ручьи», 1-я очередь
ДЕТСКИЙ САД №23

Пискаревский пр.
ЖК «Ручьи»
ДЕТСКИЙ САД №4

Бестужевская ул.
ЖК «Синема»
2 ДЕТСКИХ САДА, 2 ШКОЛЫ

Всеволожск, п. Ковалево
ЖК «ЛСР. Ржевский парк», 1-я очередь
2 ДЕТСКИХ САДА, ШКОЛА

Пр. Медиков
ЖК «Европа Сити»
ДЕТСКИЙ САД

Берег Невской губы
ЖК «Морская набережная»
ДЕТСКИЙ САД

Берег Невской губы
ЖК «Морская набережная»
ПОЛИКЛИНИКА

Берег Невской губы
ЖК «Морская набережная», 2-я очередь
ШКОЛА



«МОРСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ»
ПОЛИКЛИНИКА



«МОРСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ», 1-Я ОЧЕРЕДЬ
ДЕТСКИЙ САД

Ленинский пр.
ЖК «Южная Акватория»
2 ДЕТСКИХ САДА

Ул. Маршала Казакова
ЖК «Морская миля»
ДЕТСКИЙ САД И ШКОЛА



«МОРСКАЯ МИЛЯ»
ДЕТСКИЙ САД

Партизанская ул.
ЖК «ЛСР. Большая Охта»
ШКОЛА, СОВМЕЩЕННАЯ
С ДЕТСКИМ САДОМ



«ЦИВИЛИЗАЦИЯ» | ШКОЛА

Архивная ул.
ЖК «Цивилизация»
ДЕТСКИЙ САД

Архивная ул.
ЖК «Цивилизация»
ШКОЛА

Дальневосточный пр.
ЖК «Цивилизация»
ДЕТСКИЙ САД

Ул. Дыбенко
ЖК «Цивилизация» | ШКОЛА

Октябрьская наб.
ЖК «Цивилизация на Неве»
ДЕТСКИЙ САД

Ул. Дыбенко
ЖК «Цивилизация»
ДЕТСКИЙ САД

Октябрьская наб.
ЖК «Октябрьская набережная»
ДЕТСКИЙ САД И ШКОЛА

Пр. Космонавтов
ЖК «Антей»
ДЕТСКИЙ САД

Пр. Космонавтов
ЖК «Звездный дуэт»
2 ДЕТСКИХ САДА

КАРТА: OPENSTREETMAP

ДЕНИС БАБАКОВ: «ПОКУПАТЕЛИ НЕДВИЖИМОСТИ ВЗЯЛИ КУРС НА ПРАГМАТИЧНЫЙ ГЕДОНИЗМ»

СОВРЕМЕННЫЙ ЗАКАЗЧИК МЫСЛИТ ВСЕ БОЛЕЕ ИНДИВИДУАЛИСТИЧНО, ЕМУ ВАЖНЫ НЕ СТОЛЬКО КВАДРАТНЫЕ МЕТРЫ, СКОЛЬКО ХАРАКТЕРИСТИКИ, КОТОРЫЕ ВЛИЯЮТ НА КАЧЕСТВО ЖИЗНИ: ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА И СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА, ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ И ПАНОРАМНЫЕ ВИДЫ, ПЕШЕХОДНАЯ НАБЕРЕЖНАЯ И ИНТЕРЕСНЫЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ, КОНСТАТИРУЕТ ДЕНИС БАБАКОВ, КОММЕРЧЕСКИЙ ДИРЕКТОР «ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ — СЕВЕРО-ЗАПАД». В ИНТЕРВЬЮ КОРРЕСПОНДЕНТУ GUIDE ГАЛИНЕ СТОЛЯРОВОЙ ОН РАССКАЗАЛ, КАК МЕНЯЮТСЯ ПРЕДПОЧТЕНИЯ КЛИЕНТОВ, ЧТО СТОИТ ЗА ТРЕНДОМ НА ФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ И ВЕКТОРОМ НА ПРАГМАТИЧНЫЙ ГЕДОНИЗМ И КАК «ГРУППА ЛСР» ВЫСТРОИЛА СОБСТВЕННУЮ РЕПУТАЦИЮ, ЗАСЛУЖИВ ЗА 30 ЛЕТ СВОЕЙ ИСТОРИИ РЕНОМЕ КОМПАНИИ, КОТОРАЯ СТРОИТ ВО ВСЕ ВРЕМЕНА.

GUIDE: В 2023 году «Группа ЛСР» отмечает тридцатилетний юбилей. Какие результаты первых тридцати лет деятельности компании вы назвали бы главными?

ДЕНИС БАБАКОВ: В России даже просто проработать тридцать лет, с 1993 по 2023 год, уже само по себе достижение. Учитывая, что за эти годы «Группа ЛСР» прошла путь от небольшой петербургской строительной компании до застройщика, который работает в шести регионах России и входит в тройку крупнейших в стране, это действительно очень достойный результат тридцатилетней деятельности. Компания многократно увеличила обороты, стала успешной, публичной, нарастила пул лояльных клиентов в различных регионах — все это значимые составляющие успеха.

G: На эти тридцать лет пришлось несколько кризисов, которые вы прошли вместе со страной и успешно преодолели. Как суметь остаться компанией, которая строит в любые времена?

Д. Б.: Каждый из кризисов имел свою специфику. В какой-то момент речь шла в большей степени о последствиях мировых кризисов, в других случаях причиной турбулентности становились исключительно события, связанные с развитием отечественной экономики.

Объединяющим моментом, который способствовал эффективному преодолению кризисов, было понимание, что в любой ситуации необходимо работать много и на совесть, без отговорок и скидок на обстоятельства. Кроме того, важным отличием «Группы ЛСР» от многих других крупных компаний в сфере недвижимости является высокая и разносторонняя вовлеченность руководства на всех уровнях. Здесь нет разрыва между большими руководителями и теми, кто работает на местах, и это, на мой взгляд, позволяет команде успешно преодолевать кризисы.

G: Как компания адаптировала стратегию к нынешним условиям?

Д. Б.: Если говорить о девелоперском направлении холдинга, то было разработано много специальных предложений для клиентов с учетом специфики сложившейся экономической ситуации. У нас есть и совместные программы с банками, позволяющие снизить размер ежемесячных платежей на период строительства по ипотеке, получить отсрочку первоначального взноса. Среди наших собственных разработок кешбэк, который позволяет минимизировать собственное участие при покупке квартиры. Мы много работали для того, чтобы создать людям максимально комфортные условия для приобретения недвижимости в «Группе ЛСР», и это во многом явилось залогом того, что мы сохраняем устойчивые позиции и во время нынешнего кризиса.



ГРУППА ЛСР

G: Какие инструменты для покупки жилья вы считаете самыми востребованными и эффективными?

Д. Б.: Сегодня практически все жилье приобретается в ипотеку, вне зависимости от сегмента. Во всех классах мы видим существенный рост доли ипотечных сделок. Что важно для человека, приобретающего недвижимость в ипотеку? Размер первоначального взноса и размер ежемесячного платежа. Последнее особенно важно в период строительства, когда человеку нужно где-то жить и он крайне ограничен в бюджете. И именно с этими двумя показателями мы работаем совместно с банкирами. Есть много программ, среди которых ипотека — траншами или субсидированная ипотека, которые существенно снижают текущие платежи на период строительства. Есть программы, связанные с отсрочкой внесения первоначального взноса либо возвратом средств. Вот эти инструменты наиболее востребованы сегодня.

G: Кому и почему сейчас имеет смысл вкладываться в недвижимость? И, если говорить о ваших проектах в Петербурге, то какие конкретные рекомендации вы могли бы дать?

Д. Б.: Уверен, что приобретать недвижимость имеет смысл практически всем. Опыт последних месяцев показывает, что ставки растут. Ждать, что снова будет 4–5%, не стоит. Лучше приобретать недвижимость сейчас, пока ставки не стали еще выше.

Мы постоянно слышим, что Центробанк ужесточает условия по ипотеке. Первоначальный взнос по госпрограмме составлял 15%, сейчас он вырос до 20%, и, возможно, это еще не предел. Растет ключевая ставка, постепенно увеличиваются и ставки по ипотеке с господдержкой. Банки не так охотно дают скидки, как раньше. Мы начинаем подходить к ставкам в 8% годовых.





ГРУППА ЛСР

Если говорить о конкретных проектах «Группы ЛСР», то в Петербурге я выделил бы два из них. Первый — ЖК «Морская набережная», в первой очереди которого уже идет выдача ключей. Это единственный жилой комплекс, расположенный на первой линии у моря. Во всех приморских городах такого рода недвижимость, с панорамными видами на море, традиционно является самой дорогой. И то, что сейчас эти квартиры остаются достаточно доступными, стоят относительно дешево, это скорее отражение текущего состояния рынка, которым имеет смысл воспользоваться. Район активно развивается, мы строим там много социальных объектов: школы, детские сады, поликлинику. После того как будет сдана вторая очередь, мы ожидаем, что квартиры будут стоит намного дороже, чем сейчас.

Второй проект, который я хотел бы упомянуть,— «Ржевский парк». Здесь мы говорим уже о жилье комфорт-класса. Его конкурентные преимущества состоят в том, что комплекс, не выходя за пределы средней рыночной стоимости жилья своего класса, имеет удобный доступ к электричкам: до ближайшей железнодорожной станции всего десять минут пешком. А сев на электричку, уже через 25 минут вы окажетесь практически в центре города, на площади Ленина. Ни один другой жилой комплекс в области не располагает транспортной доступностью такого уровня. От нашего офиса на Кирочной улице я на днях доехал до «Ржевского парка» на автомобиле за 33 минуты. В этом жилом комплексе удобные планировки, много вариантов выбора отделки, строится инфраструктура: детский сад и школа.

G: Возвращаясь к проекту «Морская набережная»: Петербургу необходим впечатляющий морской фасад. Каким его видит «Группа ЛСР» в свете этого проекта, а также проекта «Новый Васильевский»?

Д. Б.: Если говорить о морском фасаде Петербурга, то, конечно, хотелось бы, чтобы он развивался и состоял не только из вышеупомянутых объектов. Так исторически сложилось, что город развернут к морю в первую очередь промышленными предприятиями, индустриальными объектами, стадионами, но не жильем. Мы рассчитываем, что привлеченная нами команда архитекторов сумеет создать привлекательный визуальный облик фасадов и «Морской набережной», и «Нового Васильевского», и Петербург станет в буквальном смысле городом, который живет, обратившись к морю, городом с эффектной и красивой первой линией. Эти проекты можно считать своеобразным символом того, что Петербург, пусть постепенно, но открывается морю. Надеемся, что проекты станут стимулом для редевелопмента новых промышленных территорий и создания новых ансамблей жилых комплексов на первой линии.

G: Какова политика компании в плане сотрудничества с архитекторами? Как и по каким критериям вы подбираете архитекторов для конкретных проектов в разных сегментах?

Д. Б.: Мы сотрудничаем с большинством архитектурных студий Петербурга. Можно сказать, что за тридцать лет компания успела поработать со всеми известными архитекторами города. В ходе переговоров и конкурсов мы видим свою задачу в том, чтобы каждый проект визуально «зацепил» жителей города, лег на душу, стал новым штрихом, новым оттенком к портрету Петербурга. В случае с «Морской набережной» это особое ощущение открытости морскому простору, взгляда навстречу морю. Мы обошли все квартиры в этом комплексе, и для нас очень значимо то обстоятельство, что благодаря архитектурному решению абсолютно из каждой квартиры «Морской набережной» виден хотя бы небольшой кусочек моря. В Neva Haus на Петровском острове со своим участком набережной это характерный кирпичный фасад здания, создающий визуальную перекличку с объектами индустриальной архитектуры начала XX века, которые исторически строились на этой территории. Архитектура «Русского дома» в Басковом переулке, его нарядный, подчеркнутый русский стиль с отсылками к модерну также родились в диалоге с исторически сложившейся городской средой, стилистикой дореволюционных доходных домов. Мы стремимся к тому, чтобы новые архитектурные объекты были по своей природе не чужды Петербургу и в то же время обладали своим особым характером, были интересны, несли в себе свежий взгляд на наследие и непременно брали за живое.

G: Какие локации интересны компании под строительство жилых комплексов и что определяет успех конкретного проекта за исключением выигрышного месторасположения?

Д. Б.: Начну с конца: недвижимость — это прежде всего локация, локация и еще раз локация! Человек изначально выбирает место, в котором он хочет жить, и дальше на это решение уже нанизываются все прочие характеристики. Успех проекта — это грамотное сочетание продуктовых характеристик, особенностей квартирографии, показателей развитости инфраструктуры и надежности девелопера. Последний фактор является одним из самых важных: без него всего остального просто не будет — за исключением расположения, разумеется.

Если говорить о потенциально привлекательных локациях, то мы рассматриваем практически все участки на территории города, доступные для застройки, где урегулированы градостроительные вопросы. Мы всегда рады приобрести земельные участки, дополняющие наш продуктовый портфель.

G: Когда начинается строительство в центре Петербурга, всякий раз встает вопрос, не возникнет ли визуального спора между сложившейся городской средой и новым сооружением. Какова в этом смысле философия компании?

Д. Б.: У нас в этом отношении большой опыт: мы начинали со строительства элитной недвижимости в центре Петербурга и на практике знаем, как органично внедриться в историческую архитектурную среду, не нанести ущерба, сделать так, чтобы наши проекты стали ее естественным продолжением. Важно проявлять чуткость и понимать, когда уместен и необходим яркий, выразительный авторский акцент, а в каком случае он вызовет диссонанс и лучшим решением станет максимальное стилистическое слияние с окружением, с уже существующим ландшафтом.

Многие из наших объектов были отмечены различными архитектурными призами и стали визитной карточкой своих районов. В их числе Neva Haus, «Русский дом», «Смольный парк», «Дом у моря». Они получили известность и признание не только благодаря своим топовым локациям, но и благодаря интересному и запоминающемуся визуальному облику. Архитектурные решения очень разные — от классического петербургского стиля (как, например, в «Парадном квартале») до современных авторских проектов, таких как «Дом у моря», Neva Haus, «Смольный парк». Умение достигать баланса и гармонии между уважением к традициям, существующим городским ландшафтом и современным архитектурным языком достигается благодаря опыту и чуткому отношению к городу.

G: Что представляют собой актуальные стандарты в различных сегментах недвижимости — комфорт, бизнес, премиум? Как эти представления меняются? Насколько выражены сегодня, например, границы между жилыми комплексами бизнес- и премиум-класса?

Д. Б.: Границы между классами жилья всегда были подвижными. Во многом они определяются расположением жилого комплекса: если вы строите в историческом центре или на островах, то речь идет, как правило, о премиальном, элитном сегменте. Это предполагает более интересные фасады, более развернутое инженерное наполнение, более дорогие отделочные материалы. Проекты бизнес-класса строятся чуть дальше от центра: например, на Васильевском острове, в районе Большой Охты. Характеристики продукта во многом повторяют объекты элитной недвижимости, но при этом сейчас мы и в премиальном, и в бизнес-сегментах ощущаем влияние тренда, который возник в свое время в комфорт-классе: это запрос на функциональное жилье.

G: Каким образом изменились запросы и фокус интересов вашей целевой аудитории в нынешних условиях — в разных сегментах жилья?

Д. Б.: Покупатели сейчас мыслят более индивидуалистично. Ушел интерес к просторным квартирам площадью 200–300 кв. м, при этом выросли требования к планировке, которой сегодня уделяется большее внимание, чем раньше. Менталитет современного заказчика я бы определил как прагматичный гедонизм. Людям хочется получить квартиру «с изюминкой», но при этом не тратить на ее приобретение слишком много денег. Самый очевидный тренд — стремление к компактности жилья, рациональной организации пространства. Популярна европланировка. В целом мы наблюдаем высокий спрос на небольшие однокомнатные квартиры в разных сегментах, на видовые студии. В частности, мы видим большой интерес к квартирам с террасами и зимними садами, которые есть в нашем жилом комплексе Neva Residence.

В сегменте комфорт-класса требования клиентов стали серьезнее. В настоящее время они касаются уже не только характеристик непосредственно самих квартир, но и социальной инфраструктуры. Поэтому мы как застройщик обеспечиваем ее на своих объектах самостоятельно и стремимся к тому, чтобы, к примеру, сдавать школу одновременно с вводом в эксплуатацию жилых домов. Людям важно знать, что им не придется ждать запуска социальных объектов. Много требований к транспортной составляющей, и мы вместе с городом совместно над этим работаем. Например, в «Цветном городе» увеличили количество автобусных маршрутов, а также автобусов, которые эти маршруты обслуживают. Мы рады, что встречаем понимание со стороны городской администрации: нам важно, чтобы наши клиенты жили комфортно вне зависимости от класса жилья. ■

ТОЧКИ ОТСЧЕТА

ПЕРВЫЙ ЭЛИТНЫЙ ДОМ, ПЕРВЫЙ ЭЛИТНЫЙ КВАРТАЛ, ЛУЧШИЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС В СОВРЕМЕННОЙ ИСТОРИИ ПЕТЕРБУРГА — КАК ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ «ГРУППЫ ЛСР» МЕНЯЛИ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ. СВЕТЛАНА ХАМАТОВА

«ДОМ НА НАБЕРЕЖНОЙ» (1997) Здание расположено на набережной канала Грибоедова, 85, и настолько органично вписывается в окружающую застройку, что при первом взгляде не покажется каким-то необычным: светлый особняк в классическом стиле и с рустами — декоративными накладками на фасад — на двух нижних этажах. Раньше на этом участке располагался доходный дом, построенный в 1850-е, к сожалению, время и война его не пощадили. Здание было восстановлено по старинным чертежам.

Это первый дом компании, которая тогда еще называлась «Возрождение Санкт-Петербурга», построенный «с нуля». Кстати, именно это здание считается одним из первых в классе элитного жилья с четкими признаками: локация в центре, простор, высокое качество материалов, утонченная архитектурная концепция.

«ДОМ У МОРЯ» (2008) Малоэтажный жилой комплекс на набережной Мартынова стал украшением Крестовского острова. Первое впечатление обычно у большинства одинаковое: современная загородная вилла, какие можно увидеть в Европе. На это восприятие работают многочисленные тонкие детали, например, облицовка из светлого португальского травертина, который, кстати, только кажется мягким, а по качествам сопоставим с гранитом. Диплом Международной ассоциации союзов архитекторов (2008) и международная премия в области недвижимости (2013), не говоря уже о многочисленных российских наградах, показывают, что проект вышел заметным на мировом уровне.

Так, живописная локация — вокруг Гребной канал, Средняя Невка, Елагин остров и Приморский парк Победы — обусловила максимум остекления и архитектурное решение: чтобы обеспечить панорамные виды из каждого окна, архитекторы Евгений Герасимов и Сергей Чобан выстроили 12 корпусов в волнообразную композицию. Здесь даже лифты панорамные! Можно подниматься в свою квартиру и наслаждаться видом.

«ЗООЛОГИЧЕСКИЙ, 2–4» (2012) Этот проект — образец реконструкции, максимально бережной и с органичной вписанностью современных элементов — мансардного этажа, воздушной галереи, атриумных двориков.

Доходный дом купца Кирикова, построенный в Зоологическом переулке, около Биржевого моста, 140 лет назад, украшали восемь кариатид из гипса, довольно мягкого материала. За годы без должного ухода они сильно пострадали, часть фигур удалось отреставрировать, часть пришлось воссоздать.

При реконструкции строители опирались на исторические чертежи, проектировщикам пришлось потрудиться, чтобы внедрить современные инженерные коммуникации и решения. До сдачи в эксплуатацию прошло пять лет, и это четкий сигнал: элитные объекты не терпят суеты.

«ПАРАДНЫЙ КВАРТАЛ» (2014) До этого элитные проекты в Петербурге оставались штучной историей: отдельные особняки, редкие жилые комплексы. Проект в неоклассическом стиле «Парадный квартал» наглядно доказал, что застройка представительского класса тоже может быть масштабной: почти два десятка корпусов разной этажности возвели на месте казарм лейб-гвардии Преображенского полка, недалеко от станции метро «Чернышевская».

При этом восемь зданий — жилых, высотой от семи до одиннадцати этажей, в них 841 квартира, и еще восемь — коммерческих, их можно назвать офисными особняками. Все квартиры уже распроданы, а это верный показатель, что на самом деле думают клиенты.



ГРУППА ЛСР

«ДОМ НА НАБЕРЕЖНОЙ» НА КАНАЛЕ ГРИБОЕДОВА, 85,— ПЕРВЫЙ ДОМ КОМПАНИИ, КОТОРАЯ ТОГДА ЕЩЕ НАЗЫВАЛАСЬ «ВОЗРОЖДЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА», ПОСТРОЕННЫЙ «С НУЛЯ»



ГРУППА ЛСР

«ДОМ У МОРЯ» — МАЛОЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС НА НАБЕРЕЖНОЙ МАРТЫНОВА, ПОХОЖИЙ НА ЗАГОРОДНУЮ ВИЛЛУ





ГРУППА ЛСР

«ДОМ С ВИДОМ НА ЗИМНИЙ ДВОРЕЦ» ОРГАНИЧНО ВПИСАЛСЯ В ИСТОРИЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ

«СМОЛЬНЫЙ ПАРК» (2016) Этот ЖК полон контрастов. Он построен с видом на ансамбль Смольного собора, на территории бывшей богадельни, можно было бы ожидать классического решения или какой-то стилизации, но архитекторами бюро «Земцов, Кондиайн и партнеры» был выбран лаконичный конструктивизм. И не зря, о чем свидетельствует премия Urban Award, гран-при смотра-конкурса «Архитектон», награды международного фестиваля «Зодчество».

Строгая геометрия зданий контрастирует с их абсолютно свободным, на первый взгляд — хаотичным расположением на земельном участке. Секрет в том, что девелопер хотел сохранить уже растущие здесь взрослые деревья и подарить будущим жильцам роскошное озеленение без ожидания, поэтому 13 домов вписали там, где были подходящие пятна под строительство.

Кстати, к истории места создатели «Смольного парка» все-таки обращаются, но не к дореволюционной, а к более древней, когда сам Петербург был еще только «в проекте». В XVII веке тут располагались левобережные укрепления Ниеншанца. Предполагалось, что отделка первых этажей своим цветом и текстурой вызовет ассоциации с равелинами, да и сам ЖК очертаниями напомнит знаменитую крепость.



ГРУППА ЛСР

ЖК «СМОЛЬНЫЙ ПАРК» ПОСТРОЕН В ДУХЕ ЛАКОНИЧНОГО КОНСТРУКТИВИЗМА С ВИДОМ НА АНСАМБЛЬ СМОЛЬНОГО СОБОРА

«РУССКИЙ ДОМ» (2018) Тот случай, когда в центре Петербурга, в Басковом переулке, появился новый дворец в стиле a la Russe, да что там — настоящий терем! И это роскошно, нестандартно, но уместно, что подтверждает престижная премия чикагского музея «Атенеум» International Architecture Awards 2019. Масштаб тоже дворцовый: потребовался участок бывшего автомобильного парка в 2,4 га, чтобы разместить 5–9-этажные здания, объединенные парадным двором-курдонером.

Неорусский модерн проявился в архитектурных решениях и декоре: на белокаменных фасадах (облицовка сразу отсылает к знаменитым палатам) узорная резьба (орнамент анималистический и растительный), у крыш остроконечные верхушки, есть башенки и арочные окна с витражами, даже внутри на стенах — яркие изразцы.

Этот проект — свидетельство того, что можно дать полный карт-бланш архитекторам, в данном случае бюро «Евгений Герасимов и партнеры», на воплощение даже самых неожиданных — древнерусских — фантазий и получить элитный ЖК, который действительно уже не повторить.

А что после 2018-го? Тоже необычные проекты, например, в том же году началось строительство комплекса Neopark у Пулковского парка, в 15 минутах езды от аэропорта. Это новый опыт для компании: выход на рынок апартаментов, и тоже со своими стандартами. Квартиры тут бизнес-класса, видовые, в том числе с угловым панорамным остеклением. Или взять другой проект — ЖК «Шуваловский» в Приморском районе, образцовый «спальник» в самом лучшем смысле этого слова. В 2020 году уже были сданы все 24 ярких корпуса. Также возводится целый микрорайон на Октябрьской набережной, на месте бывшего бетонного завода — ЖК комфорт-класса «Цивилизация» (готовы 20 корпусов из 25) и ЖК бизнес-класса «Цивилизация на Неве» (три из семи).

Отдельное внимание стоит уделить «Морской набережной» — это бизнес-ЖК, который строится на намыве Васильевского острова, то есть на территориях, в буквальном смысле созданных «с нуля». В фантастике это называется терраформированием: люди будущего поднимают из воды континенты, за неделю разводят вековые леса и по щелчку пальцев меняют климат. До таких скоростей и возможностей еще далеко, но на миллионах кубометров песка в дополнение к тысячам квадратных метров жилья «Группа ЛСР» уже посадила хвойный парк. К моменту вручения последних ключей сосны как раз подрастут. ■



ГРУППА ЛСР

«РУССКИЙ ДОМ» С ПАРАДНЫМ ДВОРОМ-КУРДОНЕРОМ ИМЕЕТ ДВОРЦОВЫЙ МАСШТАБ



ГРУППА ЛСР

«ПАРАДНЫЙ КВАРТАЛ» ВЫСТРОЕН В НЕОКЛАССИЧЕСКОМ СТИЛЕ И ДОКАЗЫВАЕТ, ЧТО ЗАСТРОЙКА ПРЕДСТАВИТЕЛЬСКОГО КЛАССА МОЖЕТ БЫТЬ МАСШТАБНОЙ

КЛАССНЫЕ — В РАЗНЫХ КЛАССАХ

ЗА ТРИДЦАТЬ ЛЕТ «ГРУППОЙ ЛСР» ПОСТРОЕНО 115 ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ В СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЕ. В ДОМАХ, ВОЗВЕДЕННЫХ КОМПАНИЕЙ, ОБИТАЕТ БОЛЕЕ 60 ТЫС. СЕМЕЙ. ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ НЕ ПОХОЖИ ОДИН НА ДРУГОЙ, ОДНАКО ИМЕЮТ И МНОГО ОБЩЕГО. ВЕРОНИКА ЗУБАНОВА



ГРУППА ЛСР

«ТРИ ВЕТРА» — ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА НА БЕРЕГУ ФИНСКОГО ЗАЛИВА, В ОДНОЙ ИЗ САМЫХ ПРЕСТИЖНЫХ ЛОКАЦИЙ ПРИМОРСКОГО РАЙОНА

Застройщик следует современным трендам, которые подразумевают экологичность и технологичность застройки, развитие общественных пространств. Дома возводятся с учетом новейших рыночных тенденций, с применением инновационных технологий строительства и материалов (в том числе — произведенных внутри холдинга). Высокое качество тепло- и шумоизоляции, свежесть воздуха, чистота водопроводной воды, эргономичные планировки квартир и благоустроенные дворы с функциональным зонированием — часть собственного стандарта качества домостроения компании. Также практически в каждом комплексе обустраиваются променады, бульвары и набережные — точки притяжения для будущих жителей. Для маломобильных жильцов и гостей предусмотрена безбарьерная среда: подъемные механизмы, широкие дверные проемы, входы без ступеней и порогов, минимум поребриков.

ОБЩЕЕ — НЕ СПОРНОЕ «Группой ЛСР» накоплен богатый опыт как точечной, так и комплексной застройки, при этом компания строит объекты разных классов — от массовых до премиальных — и даже сочетает их между собой.

Интересен, в частности, опыт квартальной застройки, в которой соседствуют жилые объекты комфорт- и бизнес-класса: «Цивилизация» и «Цивилизация на Неве» на Октябрьской набережной. «Цивилизация» между Дальневосточным проспектом и набережной — дома комфорт-класса, а «Цивилизация на Неве» вдоль береговой линии — класса бизнес. К слову, по оценкам экспертов, только 13% строящихся в Санкт-Петербурге жилых проектов расположено у воды на первой линии (а у ЛСР таких несколько).

Между комплексами пролегает протяженный зеленый бульвар с пешеходными зонами и местами для отдыха — променад местных жителей. На общей территории разместятся и объекты социальной инфраструктуры — четыре детских сада, две школы и учреждение, объединяющее начальную школу и детский сад. На придомовой территории предусмотрены спортивные и детские площадки, зоны для отдыха взрослых и детей. На первых этажах размещены предприятия торговли и услуг, чтобы обеспечить все потребности жильцов. Большие площади отведены под паркинги, в том числе — крытые.

Это один из успешных примеров реновации промышленных территорий, и таких примеров у ЛСР много: от «Европы-Сити» до «ЛСР. Ржевского парка». Впрочем, о них — чуть позже.

ЛЮБИМЫЙ ГОРОД В проектах «Группы ЛСР» прослеживается трепетное отношение к Петербургу, его истории и архитектуре. Например, жилой комплекс комфорт-класса «Паруса» на Ленинском проспекте (продолжение «Южной акватории») исполнен в виде огромных, обращенных навстречу Финскому заливу парусов. Расположенный на первой береговой линии, он органично вписывается в окружающий пейзаж и напоминает о морских путешествиях, а из большинства окон открываются виды на воду.

Из реализованных проектов бизнес-класса интересен жилой комплекс «Три ветра» в одной из самых престижных локаций Приморского района — неподалеку от небоскреба «Лахта-центр». Это три дома, названные в честь ветров: «Мистраль», «Бриз» и «Норте». Обтекаемые формы зданий со стеклянными фасадами отражают петербургское небо и подчеркивают нордический характер архитектуры каждого. Квартиры спроектированы таким образом, чтобы обеспечить наибольшее количество видов на акваторию Финского залива. Максимум естественного освещения достигается за счет панорамного остекления и высоких трехметровых потолков. Территория комплекса благоустроена по индивидуальному проекту, продуман дизайн холлов, дома оснащены современной системой безопасности, имеется несколько паркингов, служба консьержей, колясочные, коммерческие помещения на первых этажах.

«Три ветра» заняли первое место в номинации «Самый благоустроенный квартал» в ежегодном смотре-конкурсе на лучшее комплексное благоустройство территорий районов Санкт-Петербурга (2019) и включены в Федеральный реестр лучших практик по благоустройству в номинации «Проект в области городской среды, реализованный силами предпринимателей».

А в облике дома бизнес-класса «Богемия» в центральной части Московского района сочетаются черты дореволюционной эстетики и советского конструктивизма, напоминая об элитных номенклатурных домах сталинской эпохи. В концепцию укладываются просторные многокомнатные квартиры, сочетающие традиции домостроения того времени (высокие потолки, огромные окна, просторные холлы) и современные европейские тенденции (гардеробные, помещения для хозяйственных блоков, несколько санузлов). Есть и квартиры с террасами, открывающими виды на старый Петербург.

ВСЕ ПО УМУ Жилому комплексу «Морская набережная» на намывных территориях Васильевского острова эксперты авторитетного делового издания Санкт-Петербурга присвоили звание «Проект года — 2022» в сфере недвижимости бизнес-класса. Показательно расположение домов — линиями. Их названия говорят сами за себя: из окон квартир первой линии («Морская набережная. Sea View») открываются морские панорамы, вторая («Морская набережная. Бульвар») порадует видами на вечнозеленую аллею хвойников. В проекте собраны десятки оригинальных планировочных решений: угловые просторные лоджии и балконы с теплым остеклением, кухни-гостиные с несколькими окнами, квартиры с ориентацией на две стороны света. ЛСР создаст здесь социальную инфраструктуру: три школы, четыре детских сада, большую



ИВАН СМЕТОВ / Г. ГРУППА ЛСР

ЖК NEVA HAUS СТАЛ ПЕРВЫМ ЭЛИТНЫМ ЖИЛЫМ КОМПЛЕКСОМ В ПЕТЕРБУРГЕ, ОФИЦИАЛЬНО ПОЛУЧИВШИМ СТАТУС ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОГО, ВОДОЭФФЕКТИВНОГО И ЭКОЛОГИЧНОГО ОБЪЕКТА ПО СИСТЕМЕ GREEN ZOOM

поликлинику. Уже построен и сдан детсад в первой очереди, во второй очереди началось строительство школы. А безопасную среду обеспечат видеонаблюдение по периметру и система «умный дом».

Эта система — одно из самых актуальных сегодня предложений девелоперов. И в проектах «Группы ЛСР», относящихся к бизнес-классу и выше, она уже становится частью стандарта. Так, будущим жильцам строящегося комплекса бизнес-класса «ЛСР. Большая Охта» в Красногвардейском районе станут доступны такие опции, как удаленное обеспечение доступа на территорию, в паркинг и парадные с помощью электронного ключа; управление с мобильного телефона; автоматическая передача показаний счетчиков, видеозвонки с домофона в специально разработанное приложение.

Очевидно, что «умнеют» и дома более высоких классов. А спрос на них, как отмечают эксперты, в последние два года остается стабильным. При этом наиболее востребованной локацией становится Петроградский район: за первое полугодие 2023 года 40% покупок из общего количества сделок пришлось именно на него. А самая востребованная локация района — Петровский остров.

ОСТРОВ ВЕЗЕНИЯ По словам коммерческого директора компании «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад» Дениса Бабакова, Петровский остров становится территорией нового элитного жилья — благодаря однородному социальному составу, почти полному отсутствию старой застройки и островной изоляции. Здесь (в отличие от Крестовского острова) нет шумных спортивных объектов и крупных концертных залов, а есть камерность, идеальная для формирования однородного социального слоя. У ЛСР на Петровском строятся два объекта: элитный Neva Haus в точке слияния двух рек, напротив Крестовского острова, и премиальный Neva Residence на южном берегу.

ЖК Neva Haus архитектора Евгения Герасимова выполнен в «кирпичном стиле», характерном для Санкт-Петербурга конца XIX — начала XX века. В облицовке фасадов использован клинкерный кирпич, специально созданный для проекта по особой технологии: оттенок и текстура неоднородны, и каждый корпус индивидуален. Кирпич изготовлен на собственном заводе крупнейшего на Северо-Западе застройщика.

Комплекс состоит из восьми домов высотой от семи до девяти этажей, на каждом — не более шести квартир с видами на воду и зелень (есть планировки с террасами и эркерами). Территория защищена с помощью современных систем безопасности, все квартиры подключены к IP-домофонии. Для жильцов оборудован подземный отапливаемый паркинг с лифтом, а на гостевой парковке предусмотрены зарядки для электромобилей. Вдоль Ждановки и Малой Невки благоустроена набережная с ландшафтным дизайном в экостиле. «Изюминки» локации — пирс и павильон с витринными окнами для размещения необходимых сервисов и услуг: от кофейни до фитнес-клуба. Neva Haus стал первым элитным жилым комплексом в Санкт-Петербурге, официально получившим статус энергоэффективного, водоэффективного и экологичного объекта по системе Green Zoom, разработанной членами Российской гильдии управляющих и девелоперов.

СТУДИИ ПРЕМИУМ-КЛАССА А на юге острова, в двух шагах от Петровского парка, «Группа ЛСР» строит жилой комплекс премиум-класса Neva Residence. Это пять домов переменной высотности (от четырех до восьми этажей), где представлены многокомнатные квартиры с террасами и зимними садами (с большой площадью остекления), угловые с большими окнами, а также квартиры, занимающие весь этаж, подобно пентхаусам. При этом большая часть домов ориентирована на южную сторону, а из окон открываются виды на водную гладь, парк и знаковые доминанты исторической застройки города.

Отличительной особенностью комплекса можно считать компактные студии. Раньше считалось, что в дорогом жилье маленькие метражи не востребованы, но последние тенденции говорят об обратном: эксперты отмечают, что среди обеспеченных клиентов растет количество тех, кто предпочитает жить в одиночку. Специально для них в ЛСР разработали эксклюзивные элитные студии с террасами, обращенными в сторону воды и парка.

«Такие покупатели выбирают комфорт, виды или окружение, но не готовы переплачивать за ненужные им метры,— объясняет господин Бабаков.— Поэтому продукт является крайне востребованным. Чтобы удовлетворить потребности рынка, мы также внедряем элементы „умного дома“, организуем раздельный сбор мусора, устанавливаем клапаны инфильтрации воздуха и очистки воды».

ВСЕГДА В ТРЕНДЕ Специалисты компании «на лету» схватывают (и подхватывают) рыночные тренды, предлагая актуальный и даже порой опережающий рынок продукт. В свое время они оперативно откликнулись на необходимость реновации промышленных территорий. Первым опытом редевелопмента можно считать строительство жилых домов на Саперном, 22, — Радищева, 34. А один из самых ярких примеров — проект бизнес-класса «Европа-Сити» на проспекте Медиков (17 домов на площади более 7 га), который стал доминантой Петроградской стороны. Благодаря технологии вентилируемых фасадов и оригинальным колористическим решениям «Европа Сити» имеет запоминающийся внешний облик. Внутри же царят безопасность и удобство. На территории, свободной от автомобилей, созданы зоны отдыха, велодорожка, прогулочный променад, детские площадки и детский сад с бассейном. Качественная инженерия, удобные планировки, теплый подземный паркинг — и все это неподалеку от станции метро «Петроградская». Поблизости расположены Ботанический и Лопухинский сады, престижные школы и вузы, набережная, рестораны, кафе, бутики, супермаркеты и достопримечательности исторического центра. Местоположение комплекса удобно для поездок как в центр, так и за город: через Кантемировский мост и набережную можно быстро добраться до курортов Финского залива.

Сегодня один из знаковых строящихся объектов — «ЛСР. Ржевский парк» во Всеволожском районе Ленинградской области. И это — еще один тренд, заданный ЛСР.

ПЕРСПЕКТИВА — ЛЕНОБЛАСТЬ Как отмечают эксперты, девелоперы активно развивают масштабные проекты в Ленинградской области: несмотря на общее снижение покупательской активности, спрос на квартиры там остается более стабильным, чем в границах Петербурга. В дальнейшем эта тенденция сохранится, поскольку в области можно реализовать проекты комплексного освоения территории и предложить покупателю более бюджетный (по сравнению даже с окраинами Петербурга) комфорт-класс.

Главный плюс строящегося комплекса «ЛСР. Ржевский парк» — близость к Санкт-Петербургу. В пешей доступности — железнодорожная станция, от которой можно за полчаса добраться до Финляндского вокзала. Те же 30 минут займет дорога до центра города на автомобиле. При этом здесь благоприятная экология: комплекс окружен густым лесом, в 40 минутах езды расположено Ладожское озеро, в получасе — Колтушинские высоты.

Как и в других проектах, застройщик реализует комплексный подход к созданию комфортной среды: уютные зеленые дворы, места для общения, спорта и отдыха, социальная и коммерческая инфраструктура. Здесь появятся четыре школы и девять детских садов, поликлиника, станция скорой помощи, пожарное депо. На первых этажах домов разместятся магазины и сервисы, вокруг квартала протянется сеть велодорожек.

НЕ ПРОСТО КВАРТАЛ Реализация жилого комплекса разделена на несколько очередей, в состав первой войдут восемь домов (11–16 этажей), школа и детский сад. Дошкольное учреждение на 240 мест уже строится, в нем будут комнаты для игр и отдыха, музыкальный и спортивный залы, помещения для кружков. Комфорт — в деталях: проект предусматривает пандусы, лифты и специальные санузлы для маломобильных посетителей; на первом этаже сделают колясочную, а в игровых комнатах — теплые полы.

В жилых домах тоже оборудуют колясочные и обеспечат безбарьерную среду. Квартиры передаются с отделкой «под ключ», подчеркивающей концепцию природной темы. Все сложные и трудозатратные работы застройщик берет на себя, обращая внимание даже на такие мелочи, как расположение выключателей и домофона.

Кроме того, как обычно, ЛСР позаботится о создании городской (а не только внутриквартальной) среды: помимо строительства детских садов и школ, девелопер обеспечит улучшение транспортной доступности микрорайона. В настоящий момент ООО «Региональное агентство транспортной инфраструктуры» (РАТИ) ведет проектно-изыскательские работы по проекту продления Ириновского проспекта до Всеволожска. Проект будущей трассы разрабатывается за счет «Группы ЛСР». Трасса пройдет от КАД, работы разделены на три этапа. На первом построят транспортную развязку и дорогу до въезда к жилому комплексу. В рамках второго этапа проведут реконструкцию участка существующей дороги от улицы Аэропортовская до улицы Взлетная во Всеволожске. Последний этап — дорога от въезда в «ЛСР. Ржевский парк» до примыкания к Взлетной и Аэропортовской.

И все-таки, пожалуй, главная отличительная особенность комплекса «ЛСР. Ржевский парк» состоит в том, что масштабный проект рассчитан до 2033 года. В общей сложности планируется построить здесь целый микрорайон (около 1 млн кв. м жилья) — он может стать подарком компании к собственному 40-летию. И это логично: ведь одной из отличительных особенностей серьезного застройщика является не только разнообразие проектов и качество строительства, но и долгосрочное планирование. ■

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ — ТОЛЬКО ДЛЯ ЗРЕЛЫХ КОМПАНИЙ

НУЖНЫ ОСОБЫЕ КОМПЕТЕНЦИИ, ЧТОБЫ ВЗЯТЬСЯ ЗА ПРЕОБРАЖЕНИЕ НЕЛИКВИДНЫХ ЗДАНИЙ И ТЕРРИТОРИЙ И ДОВЕСТИ ПРОЦЕСС ДО КОНЦА. ТЕМ БОЛЕЕ ЧТО ПОПУТНО ПРИХОДИТСЯ РЕШАТЬ МАССУ НЕИЗБЕЖНО ВОЗНИКАЮЩИХ, НО НЕ ВСЕГДА ПРЕДСКАЗУЕМЫХ ЗАДАЧ И ПРОБЛЕМ. СВЕТЛАНА ХАМАТОВА



ИВАН СМЕЛОВ / ГРУППА ЛСР



ИВАН СМЕЛОВ / ГРУППА ЛСР

«ЦИВИЛИЗАЦИЯ НА НЕВЕ» И «ЦИВИЛИЗАЦИЯ» — ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В НЕВСКОМ РАЙОНЕ МЕЖДУ ОКТЯБРЬСКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫМ ПРОЕКТОМ И УЛИЦЕЙ КРЫЛЕНКО

Поэтому с полной уверенностью можно назвать работу в этом направлении показателем зрелости компании. У «Группы ЛСР» в портфеле как уже завершенные редевелоперские проекты, так и в активной стадии строительства и преобразования.

Закономерность для мегаполисов: чем меньше остается свободных земельных участков вблизи центра и чем выше становится цена квадратного метра там, тем больше внимания уделяется редевелопменту. Потенциал этого направления просто огромный: помимо выгодной локации, можно включить в список преимуществ сложившуюся инфраструктуру и транспортную доступность, а также наличие определенной истории, от которой могут отталкиваться архитекторы, дизайнеры и маркетологи. Из дополнительных плюсов — за счет рекреационных зон, коммерческих и социальных объектов образуются новые точки притяжения (достаточно вспомнить знаковые проекты в обеих столицах: от Новой Голландии до «Севкабель Порта» в Петербурге, от «Винзавода» до центра Artplay в Москве); привлекательность соседних территорий для инвесторов, покупателей и потребителей тоже усиливается.

ТОП-7 ТРУДНОСТЕЙ РЕДЕВЕЛОПЕРА

Однако процесс глобальной перестройки тормозит целый комплекс причин. Во-первых, разнородность участков — от пустырей без особых коммуникаций до производственных цехов, что подразумевает разный объем подготовительных работ, в том числе демонтажных, нередко нужно сперва перевезти старое производство на новую площадку и обеспечить там запуск.

Во-вторых, очевидные экологические проблемы, ведь даже если завод или фабрику уже законсервировали или перевезли, остаются загрязненные почва и вода, свалки.

В-третьих, наличие большого количества собственников — чтобы выжить начиная с 1990-х отдельные помещения на предприятиях и участки на их территориях сдавались в аренду и продавались. Этап переговоров с десятком собственников может сильно затянуться.

В-четвертых, исторические и архитектурные памятники на территориях, предназначенных для редевелопмента. Кстати, в Петербурге эта причина особенно весома, ведь именно в нашем городе максимум промышленных предприятий с двухсотлетней историей и старше. Подобное обременение существенно усложняет работу девелопера: могут потребоваться реставрация, специальные проектные решения, охрана, а если статус объектов не установлен, то и проведение соответствующих изысканий. Так, например, около жилого комплекса Neva Haus (это результат редевелопмента бывшего пивоваренного завода «Бавария») сохранились объекты культурного наследия — солодовня и конторское здание; их нужно было учитывать при разработке архитектурной концепции и проектировании.

В-пятых, промзоны обычно масштабны, не каждый застройщик потянет преобразовать их только своими силами, а комплексные городские проекты, в которых задействовано несколько строительных компаний,— настоящая редкость. Добавим, что большие земельные участки — это еще и большие налоги.

В-шестых, запутанная история с инженерными коммуникациями: если они есть, то старые, ориентированные не на современное потребление в жилом секторе, поэтому зачастую нужна перекладка или демонтаж и протягивание сетей в другом месте.

Наконец, седьмая причина — недоверие жителей к бывшим промзонам (в основном к их экологической небезопасности, но не только), которое бывает достаточно сложно преодолеть.

БАЛАНС ПРОБЛЕМ И ПРЕИМУЩЕСТВ

Приведем пример, который одновременно показывает масштаб проектов в сфере редевелопмента, серьезность проблемы с экологией и доверием: рекультивация загрязненной почвы при возведении московского ЖК «ЗИЛАРТ» на месте бывшего завода ЗИЛ. По нормативам нужно было выкопать и заменить два метра грунта, но компания ЛСР для надежности и для успокоения будущих жильцов углубилась на 10 м и привезла 1,3 млн куб. м чистой земли.

Закономерно, что при таком количестве осложнений (и вложений) для редевелоперских проектов компания должна обладать серьезными ресурсами — свободными финансовыми запасами, штатом высококвалифицированных специалистов, а также опытом и определенной репутацией, чтобы получать разного рода согласования и кредит доверия от инвесторов, покупателей, пользователей.

Любопытный факт: в свое время, чтобы возвести ЖК «София» во Фрунзенском районе Петербурга, «Группа ЛСР» использовала собственные земельные ресурсы — территорию кирпичного завода «Керамика», принадлежащего компании. Производство перевезли на новую площадку, сейчас оно и еще три кирпичных завода стабильно работают, а ЛСР остается одним из крупнейших производителей этого материала в СЗФО.

МЕЖДУ ЭЛИТОЙ И КОМФОРТОМ

В 2022 году, по оценке Knight Frank St. Petersburg, 78% элитных ЖК в Петербурге были редевелопмент-проектами; при этом обычно более 70–80% жилья на территории бывших промзон относится к комфорт-классу. Конечно, многое зависит от самой локации. Большое преимущество многих петербургских заводов и фабрик в том, что их строили по берегам Невы, это означает дополнительный бонус — возможность спроектировать жилой комплекс выше классом за счет видовых квартир.

Что касается непромышленных объектов, то можно, например, вспомнить ЖК «Смольный Парк» — компания ЛСР построила этот элитный комплекс с видом на Смольный собор на месте богаделен XVIII века. Трогательный момент: дома в ЖК расположены в нестрогом порядке — между вековыми деревьями, которые девелоперу было принципиально сохранить.

«ЗДЕСЬ БУДЕТ ГОРОД ЗАЛОЖЕН»

Яркая иллюстрация — проект комплексного развития территории в Невском районе, на площади в 60 га между Октябрьской набережной, Дальневосточным проектом и улицей Крыленко. Компания ЛСР возводит тут «Цивилизацию» (25 домов комфорт-класса, в общей сложности 800 тыс. кв. м жилья) и «Цивилизацию на Неве» — семь домов бизнес-класса на первой береговой линии. Общая социальная инфраструктура обоих ЖК включает четыре детских сада, две школы и гибридное учреждение формата «детсад плюс начальная школа», также запланировано несколько многоуровневых паркингов. По сути, это даже не целый микрорайон, а маленький город у воды.

Эту локацию можно считать весьма выгодной: до Невского проспекта всего 7 км, на выбор три станции метро («Улица Дыбенко», «Новочеркасская», «Ломоносовская»), ходят не только автобусы, но и трамвай, близко выезд на КАД, а также три парка — Есенина, Брестский и Строителей, несколько крупных гипермаркетов и ТРК, ФОК «Газпрома», в микрорайоне шесть школ и десять детсадов. При этом территория для редевелопмента сложная: не пустырь, а бывшие площади газобетонного завода (его перевезли на новую площадку). Чтобы компенсировать неизбежное промышленное загрязнение, проект перестройки включает масштабное озеленение. Кстати, зеленый бульвар разграничит две «Цивилизации» и должен стать популярным местом для прогулок.

Наконец, история локации вдохновила архитекторов «Цивилизации на Неве» на неоклассические фасады и другие решения в стиле застройки 1930–1950-х годов, включая монументальные портики на крышах, эркеры, декоративные стелы, которые подчеркнет архитектурное освещение.

К слову, это переосмысление сталинских высоток уже принесло компании ЛСР повторные покупки: ЖК входит в число самых популярных проектов застройщика, а когда клиенты возвращаются за второй квартирой — это показатель того, что редевелопмент удался. ■

Большая Охта

5.6 млн руб.

Квартал бизнес-класса

- С видом на зелень
- 5 минут до Смольного
- Система «Умный дом»
- Отделка White Box* в подарок
- Школа и детский сад во дворе
- Квартиры с кешбэком

LSR.RU

ЛСР

РЕКЛАМА

ЗАСТРОЙЩИК: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛСР. ПРОЕКТ». ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ НАШ.ДОМ.РФ.
Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. ПАРТИЗАНСКАЯ, Д. 5, ЛИТ. Б, КОРП. ГЗ. ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ СОСТАВЛЯЕТ 5 641 020 РУБ. И РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ НА КВАРТИРУ ТИПА STA ПЛОЩАДЬЮ 23,1 М.КВ. РАЗМЕЩЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ НОСИТ ОЗНАКОМИТЕЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР, НЕ СОДЕРЖИТ ТОЧНОГО И ПОЛНОГО ОПИСАНИЯ И ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, И МОЖЕТ БЫТЬ ИЗМЕНЕНА. НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПУБЛИЧНОЙ ОФЕРТОЙ. ПРЕДЛОЖЕНИЕ И НАЛИЧИЕ КВАРТИР ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫ НА 31.10.2023 Г. ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ НА САЙТЕ LSR.RU. *ВАЙТ БОКС

ОСОБЕННЫЕ ДОМА ДЛЯ ОСОБЕННЫХ ЛЮДЕЙ

«ГРУППА ЛСР» ВОЗВОДИТ ТРИ НОВЫХ ДОМА СОПРОВОЖДАЕМОГО ПРОЖИВАНИЯ В ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ. КАК ПАРТНЕРСТВО СТРОИТЕЛЬНОЙ КОМПАНИИ И НКО ПОМОГАЕТ САМОСТОЯТЕЛЬНО ЖИТЬ ТЕМ, КТО НЕ МОЖЕТ СПРАВИТЬСЯ С ЭТИМ БЕЗ ПОСТОЯННОЙ ПОДДЕРЖКИ, ВЫЯСНЯЛА КОРРЕСПОНДЕНТ GUIDE ВАЛЕРИЯ КАЦ.

Сопровождаемое проживание — это система, благодаря которой люди с ментальными и физическими особенностями здоровья самостоятельно выстраивают жизненный маршрут. Так, постояльцы специально обустроенных квартир или домов живут обычной жизнью: ходят по магазинам, делают уборку, готовят обед, работают — полагаясь на помощь социальных работников.

Первый такой дом в России возвел ведущий строительный холдинг Северо-Запада «Группа ЛСР». Компания реализует обширную программу социальной поддержки населения, руководствуясь принципами адресности, результативности и системности. Основными направлениями такой деятельности для «Группы ЛСР» являются сохранение культурного наследия, а также забота о социально незащищенных гражданах и детях. Например, благодаря компании в Петербурге, Екатеринбурге и Московской области работают инклюзивные центры детского творчества, где одновременно занимаются как обычные дети, так и дети с особенными возможностями здоровья. В каждом регионе присутствия компания поддерживает те проекты, которые по той или иной причине не могут быть профинансированы государством. Одним из таких проектов и стала организация сопровождаемого проживания для людей с ментальными нарушениями, реализованная в партнерстве с петербургской ассоциацией ГАООРДИ, объединяющей родителей детей с инвалидностью.



ГРУППА ЛСР

В ТРЕХЭТАЖНЫХ ДОМАХ СОПРОВОЖДАЕМОГО ПРОЖИВАНИЯ ЕСТЬ ВСЕ ДЛЯ ОБЫЧНОЙ ЖИЗНИ

КАК ВСЕ НАЧИНАЛОСЬ Семьи, чьим родственникам нужна постоянная поддержка, часто задают вопрос: как обеспечить им самостоятельную жизнь, не отправляя в интернаты. В 2017 году у ассоциации ГАООРДИ и «Группы ЛСР» родилась идея, как создать систему жизненного устройства людей с ментальной инвалидностью, предоставляющую не общественную изоляцию, а социальное сопровождение.

Компания полностью на свои средства спроектировала, построила и оборудовала в Красногвардейском районе дом сопровождаемого проживания, выделив для этой цели участок в своем проекте «Новая Охта». Проект стал первым в России, до этого были — и сейчас распространены — «тренировочные» квартиры, в которых постояльцы живут около месяца, пока не закончится курс.

С 2017 года дом находится в безвозмездном пользовании ассоциации ГАООРДИ, которая обеспечивает соцобслуживание жильцов на государственные средства и пожертвования благотворителей.

Шестой год «Группа ЛСР» продолжает поддерживать проекты по сопровождаемому проживанию. В 2019 и 2022 годах компания возвела два дома для ГАООРДИ в Красногвардейском районе и, по аналогичному проекту, по соглашению с правительством Ленинградской области построила для «Мультицентра социальной и трудовой интеграции» общежитие, которое открылось в 2022 году во Всеволожске.

КАК УСТРОЕНЫ ДОМА В трехэтажных домах есть все для обычной жизни: своя квартира (комната), просторная общая кухня, крупногабаритный лифт, общая гостиная, помещение для мытья колясок, прачечная на каждом этаже.

Президент ассоциации ГАООРДИ Маргарита Урманчеева объясняет: «Дом сопровождаемого проживания — это обычный жилой дом, где живут так же, как мы с вами: в квартирах или в комнатах. Ежедневно девятнадцати постояльцам, в зависимости от их индивидуальных особенностей и привычек, помогают социальные работники».

При строительстве дома сопровождаемого проживания во Всеволожске — первого в Ленинградской области — были учтены пожелания жильцов первых городских домов: усовершенствована доступная среда в части оснащения квартир, улучшена планировка кухни и технических зон.



ПРЕСС-СЛУЖБА ГАООРДИ

В МАСТЕРСКИХ В «НОВОЙ ОХТЕ», КОТОРЫЕ БЫЛИ ОРГАНИЗОВАНЫ ТАКЖЕ НА СРЕДСТВА «ГРУППЫ ЛСР», ЛЮДИ С ИНВАЛИДНОСТЬЮ ПОЛУЧАЮТ НАВЫКИ В РАЗНЫХ ПРОФЕССИЯХ: ХУДОЖНИКА, ШВЕИ, КУЛИНАРА



ГРУППА ЛСР

ЖИЛЬЦЫ И ИХ РОДСТВЕННИКИ ВСТРЕЧАЮТСЯ НА РАЗЛИЧНЫХ ПРАЗДНИКАХ И АКЦИЯХ

Дом в жилом комплексе «Цветной город» построен по тому же типовому проекту, но называется Центр поддерживаемого проживания. Здесь временно — до шести месяцев — проходят социальную адаптацию совершеннолетние люди с тяжелыми нарушениями развития.

За все время работы центр принял девяносто одного жильца. У 70% людей с инвалидностью, прошедших тренировочный этап в центре, повысился хотя бы один навык в самообслуживании или в сфере социального взаимодействия.

ЖИТЬ И РАБОТАТЬ Днем некоторые жильцы домов ездят в реабилитационно-досуговые центры: кто-то работает по городской программе квотируемых рабочих мест для инвалидов, а кто-то идет заниматься в мастерские в «Новой Охте», которые были организованы также на средства «Группы ЛСР».

Мастерские находятся в самом начале улицы Чуковского, потому их так и назвали — «У корней Чуковского». Это переоборудованные «Группой ЛСР» коммерческие помещения, предназначенные для занятий. Здесь люди с инвалидностью изготавливают сувенирную продукцию и получают навыки в разных профессиях: художника, швеи, кулинара.

ПЕРЕДОВОЙ ОПЫТ Дома сопровождаемого проживания — пример новаторского подхода в корпоративной благотворительности, который может менять стереотипы о месте людей с ограниченными возможностями в обществе. Значимость проекта «Группы ЛСР» для инфраструктуры Петербурга была отмечена уже после строительства первого дома сопровождаемого проживания. Он был признан «Лучшим инвестиционным проектом в социальной сфере» на конкурсе «Инвестор года» в 2018 году.

В 2019 году госпожа Урманчеева рассказала о строительстве и организации домов сопровождаемого проживания на встрече главы государства с представителями общественности Калининградской области по вопросам здравоохранения. Владимир Путин высоко оценил опыт Петербурга, предложив поддержать его на федеральном уровне и рекомендовать в регионы.

Так, за последние несколько лет в большинстве регионов страны начались проекты по сопровождаемому проживанию и организации трудоустройства для людей с нарушениями развития. В частности, интересуются особенностями строительства домов сопровождаемого проживания.

«Проект, безусловно, оказал влияние как на социальную и архитектурную среды Петербурга, так и на развитие сопровождаемого проживания в нашей стране,— рассказывает Маргарита Урманчеева.— Это видно хотя бы потому, что около полутора тысяч человек уже побывало на территории проектов. У нас в неделю приходят минимум две делегации из разных регионов России, чтобы ознакомиться с этим опытом. Дома сопровождаемого проживания имеют доступную среду. Они отлично вписаны в жилой ландшафт города».

ПЛАНЫ Как сообщили в пресс-службе «Группы ЛСР», в настоящее время компания в партнерстве с ГАООРДИ строит еще два дома сопровождаемого проживания в ЖК «Цветной город» — ввод в эксплуатацию запланирован на декабрь 2023 года.

В дополнение один дом откроют предположительно в конце лета 2024 года во Всеволожском районе в рамках соглашения с правительством Ленинградской области, которое генеральный директор холдинга «Группа ЛСР» Андрей Молчанов и губернатор региона Александр Дрозденко подписали в прошлом году. ■

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (выпуск Санкт-Петербург, Guide «Пространство для жизни»)

Владимир Желонкин — генеральный директор АО «Коммерсантъ», главный редактор
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Андрей Ершов — главный редактор СПб страниц
Александр Коряков — бильд-редактор
Елена Федотова — выпускающий редактор
Марина Шевченко — корректор
Василиса Сатирская — верстка
Марина Победенная — рекламная служба

Адрес редакции и издателя: 123112, г. Москва, Пресненская наб, д.10 этаж 35. Тел. (495) 797-6970. Адрес редакции в Санкт-Петербурге: 191024, Харьковская ул., д. 8А, лит А. Тел. (812) 324-6949

Учредитель: АО «Коммерсантъ». Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ», зарегистрировано Роскомнадзором, регистрационный номер и дата принятия решения о регистрации ПИ №ФС77-76923 от 11.10.2019 года

Типография: ООО «РосБалт», юридический и почтовый адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4

Тираж: 9000
Распространяется бесплатно.
16+

Фото на обложке: Иван Смелов / Группа ЛСР
Инфографика: Федор Шумилов

Лучший проект
на Петровском**

LSR.RU

Neva Haus*

от 9 млн руб.

РЕКЛАМА

ЗАСТРОЙЩИК ООО «ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ - СЗ». ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ НАШ.ДОМ.РФ.
Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПЕТРОВСКИЙ ПР., Д. 9, ЛИТ. В, КОРП. 1. ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ 8 992 620 РУБ. РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ НА КВАРТИРУ-СТУДИЮ ПЛОЩАДЬЮ 23,4 М.КВ. РАЗМЕЩЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ НОСИТ ОЗНАКОМИТЕЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР, НЕ СОДЕРЖИТ ТОЧНОГО И ПОЛНОГО ОПИСАНИЯ И ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, И МОЖЕТ БЫТЬ ИЗМЕНЕНА. НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПУБЛИЧНОЙ ОФЕРТОЙ. ПРЕДЛОЖЕНИЕ И НАЛИЧИЕ КВАРТИР ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫ НА 31.10.2023 Г. ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ НА САЙТЕ LSR.RU. *НЕВА ХАУС. **ЛУЧШИЙ РЕАЛИЗОВАННЫЙ ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ ПРОЕКТ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ FIABCI PRIX D EXCELLENCE 2018.

Русский дом

Новые цены на готовые
элитные квартиры
в центре Петербурга



ЛСР LSR.RU

РУССКИЙ ДОМ: Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЛИТЕЙНЫЙ ОКРУГ, БАСКОВ ПЕР., Д. 2, СТР. 1. ВСЯ РАЗМЕЩЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ НОСИТ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО ОЗНАКОМИТЕЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР, НЕ СОДЕРЖИТ ТОЧНОГО И ПОЛНОГО ОПИСАНИЯ И ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, И МОЖЕТ БЫТЬ ИЗМЕНЕНА. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНО НА 31.10.2023 Г. ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ НА САЙТЕ LSR.RU.

РЕКЛАМА