



Петербургская  
Недвижимость  
АГЕНТСТВО

СИНЕРГИЯ СОВРЕМЕННОГО  
ДЕВЕЛОПМЕНТА И ГОРОДА  
С БОЛЬШОЙ ИСТОРИЕЙ.  
ОПЫТ SETL GROUP



Санкт-Петербург

Калининград

**№1**

в СПб по объему строительства\*

**19** млн м<sup>2</sup>  
земельный банк

**№1**

по объему продаж\*\*

**77** социальных объектов

**>30** лет

в строительстве

**386** сданных жилых домов



**№1**

по объему продаж в СПб и ЛО\*\*\*

**>80**

застройщиков

**>1,2** млн

счастливых новосёлов

Новостройки

Вторичное жильё

Коммерческие объекты

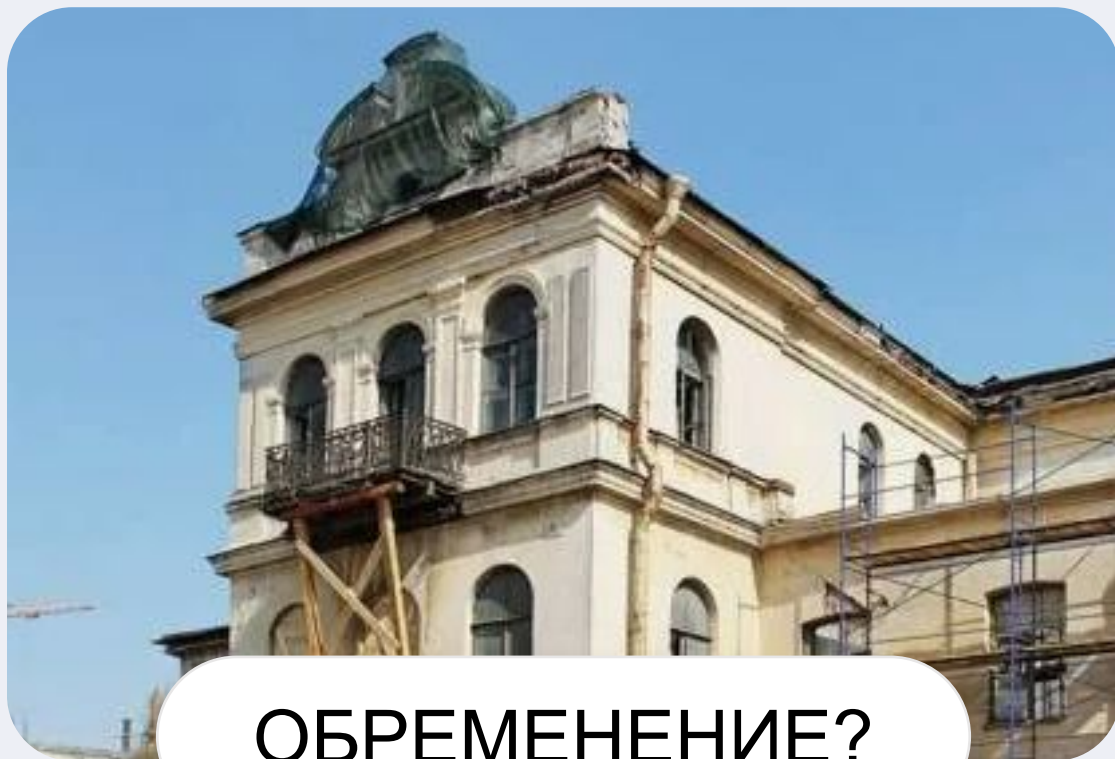
Загородные объекты

Аналитика и консалтинг

# О ЧЕМ СЕГОДНЯ ПОГОВОРИМ?

- Редевелопмент в Санкт-Петербурге: аналитика, сложности
- Процесс создания концепции коммерческих помещений в ЖК
- Кейсы Setl Group

# ОКН – это?



**ОБРЕМЕНЕНИЕ?**



**ВОЗМОЖНОСТЬ?**

# ОКН ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРА

**ФОРМИРОВАНИЕ  
ИМИДЖА СОЦИАЛЬНО  
ОТВЕТСТВЕННОГО БИЗНЕСА**

**УЛУЧШЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ВОСПРИЯТИЯ**

Застройщик, сохраняющий историческое наследие, демонстрирует уважение к истории и культуре региона. Это создает позитивный имидж в глазах общественности

**УКРЕПЛЕНИЕ  
ДОВЕРИЯ  
СО СТОРОНЫ  
ОРГАНОВ ВЛАСТИ**

**ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ  
ОТ КОНКУРЕНТОВ**

Наличие ОКН в составе ЖК становится уникальным конкурентным преимуществом

**ПОВЫШЕНИЕ ЦЕННОСТИ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

Жизнь рядом с историческими объектами часто считается престижной и повышает стоимость недвижимости в районе

# ОКН **ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ**

## УНИКАЛЬНОСТЬ И ИДЕНТИЧНОСТЬ

Интеграция объектов культурного наследия придает жилому комплексу уникальный характер, отличая его от типовой застройки

## ВТОРАЯ ЖИЗНЬ ОКН

Приспособление ОКН под современные функции продлевает жизнь объекта

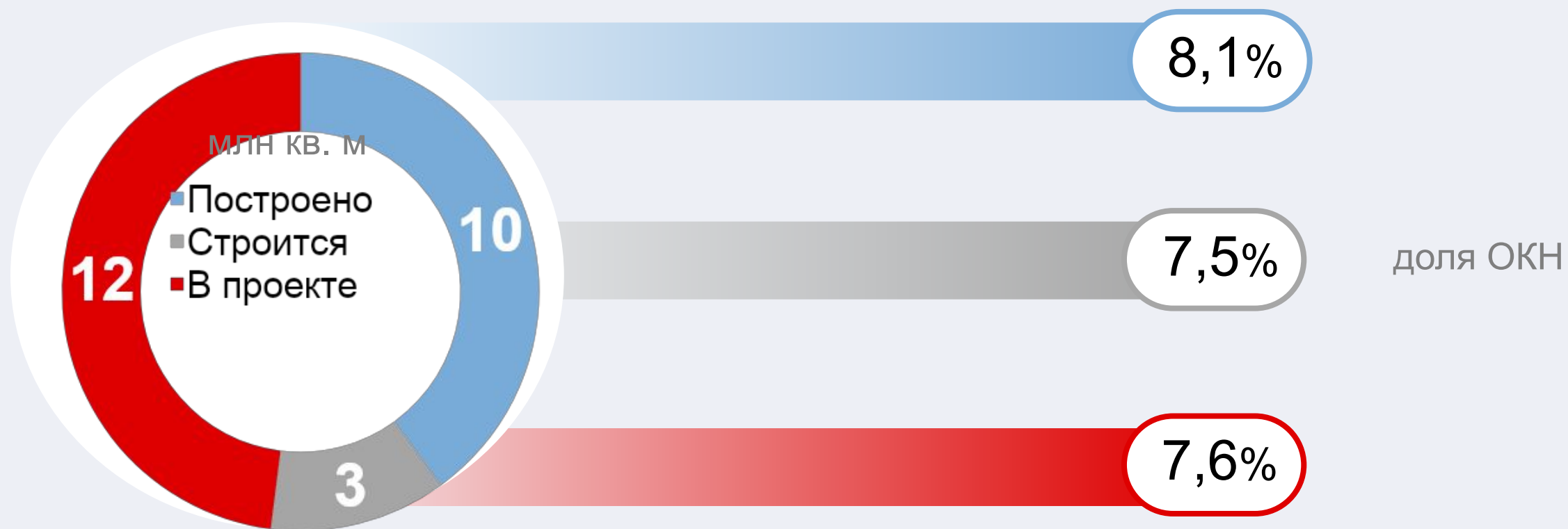
## РАЗВИТИЕ ТУРИЗМА И КУЛЬТУРЫ

Сочетание исторического наследия и современной застройки может привлекать туристов и способствовать развитию культурной жизни района (общественные пространства)

## ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ

Сочетание старины и современности создает интересную и комфортную среду для жизни, привлекательную для разных групп населения

# РЕДЕВЕЛОПМЕНТ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ



**60+**

ОКН реализовано  
в 2020-2025 гг.  
в Петербурге



# ОСНОВНЫЕ СЛОЖНОСТИ

Множество собственников

Необходимость внесения  
изменений в Генплан  
+ градозащитное лобби

Подготовка территории

Согласование  
архитектурного облика

Депрессивное  
окружение

Строительство  
инфраструктуры

# ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ

Федеральный закон от  
25.06.2002 №73-ФЗ

«Об объектах культурного наследия  
(памятниках истории и культуры)  
народов Российской Федерации»

ГОСТ Р 58169-2018

Сохранение объектов культурного  
наследия

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ  
ПРОИЗВОДСТВА И ПРИЕМКИ РАБОТ  
ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТОВ  
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

# ЧЕК-ЛИСТ РЕКОНСТРУКЦИИ ОКН

## ДЕЙСТВИЕ

## СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ

Правообладателю объекта получить задание КГИОП

30 рабочих дней

Проектировщику, лицензированному Минкультуры России,  
разработать проектную документацию

Провести государственную историко-культурную экспертизу  
проектной документации

~ 1,5 года

Провести государственную экспертизу проектной документации в  
соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ  
(Главгосэкспертиза России, проведение экспертизы инициируется заказчиком проектной  
документации)

Получить в КГИОП согласование проектной документации на  
основании положительного вывода государственной историко-  
культурной экспертизы

45 рабочих дней

# ЧЕК-ЛИСТ РЕКОНСТРУКЦИИ ОКН

ДЕЙСТВИЕ	СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ
Подрядчику, лицензированному Минкультуры России, получить разрешение КГИОП на проведение работ по сохранению	30 рабочих дней
Правообладателю земельного участка (застройщику) получить в КГИОП разрешение на строительство	7 дней
Авторскому надзору и научному руководству работ сдать в КГИОП научный отчет о выполнении работ	90 рабочих дней со дня выполнения работ
Получить утверждение научного отчета	30 рабочих дней
Заказчику работ, после утверждения отчета, организовать процедуру приемки работ по сохранению и получить акт приёмки работ	15 рабочих дней со дня утверждения научного отчета
Получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	10 дней



ПРОВЕРКА  
НА ИСТОРИЧЕСКУЮ  
ЦЕННОСТЬ

ВОЗМОЖНОСТЬ  
ПРИСПОСОБЛЕНИЯ  
ПОД НОВУЮ ФУНКЦИЮ



**ИНТЕГРАЦИЯ  
НОВОЙ ФУНКЦИИ  
В ОКРУЖАЮЩУЮ  
ЗАСТРОЙКУ**



УЧЕТ  
ПОТРЕБНОСТЕЙ  
ОКРУЖЕНИЯ

СОБЛЮДЕНИЕ  
ВЫСОТНОГО  
РЕГЛАМЕНТА



## ОКН



## Стрит-ритейл

3

САМОРАЗВИТИЕ  
И ОБЩЕНИЕ



КОМЬЮНИТИ/  
ДЕТСКИЙ ЦЕНТР



СПОРТ/  
ФИТНЕС



КАФЕ/  
РЕСТОРАН



ЦЕНТР  
КРАСОТЫ

2

ЗДОРОВЬЕ  
И ОБРАЗОВАНИЕ



ШКОЛА



ДЕТСКИЙ  
САД



МЕДИЦИНСКИЙ  
ЦЕНТР



АПТЕКА  
ЦЕНТР

1

ТОВАРЫ  
ПОВСЕДНЕВНОГО  
СПРОСА



ПРОДУКТЫ



МАГАЗИН  
НАПИТКОВ



ПУНКТ  
ВЫДАЧИ  
ЗАКАЗОВ



КОСМЕТИКА  
И БЫТОВАЯ  
ХИМИЯ



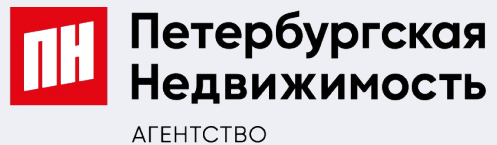
ЗООТОВАРЫ

SETL

# ОСВОЕНИЕ ВАСИЛЬЕВСКОГО ОСТРОВА

	1 Палацио	2 Эмеральд на Малой Неве	3 Amber club на Малой Неве	4 Imperial Club
Класс	Комфорт+	Комфорт+	Комфорт+	Премиум
Площадь жилья, тыс. кв. м	146,0	54,3	60,1	60,4
Редевелопмент	Сталепрокатный завод	57-й авторемонтный завод	Завод Кожа	Специальное констр-ое бюро котлостроения
Период реализации, гг.	2016-2021	2018-2021	2022-2025	2022-2025





СИНЕРГИЯ СОВРЕМЕННОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА И ГОРОДА  
С БОЛЬШОЙ ИСТОРИЕЙ. ОПЫТ SETL GROUP

# КАНАТНЫЙ ЦЕХ

Год постройки: 1930

Архитектор: Яков Черников

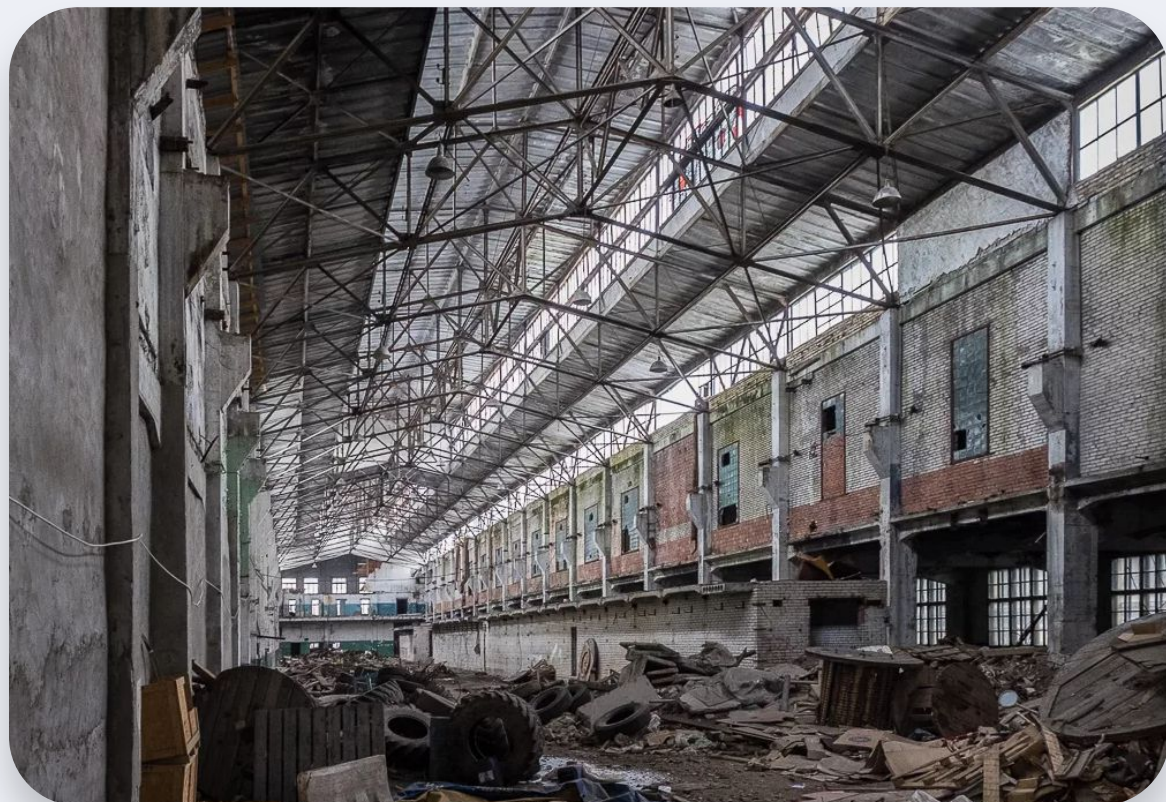
Год реконструкции: 2024

Девелопер: Setl Group



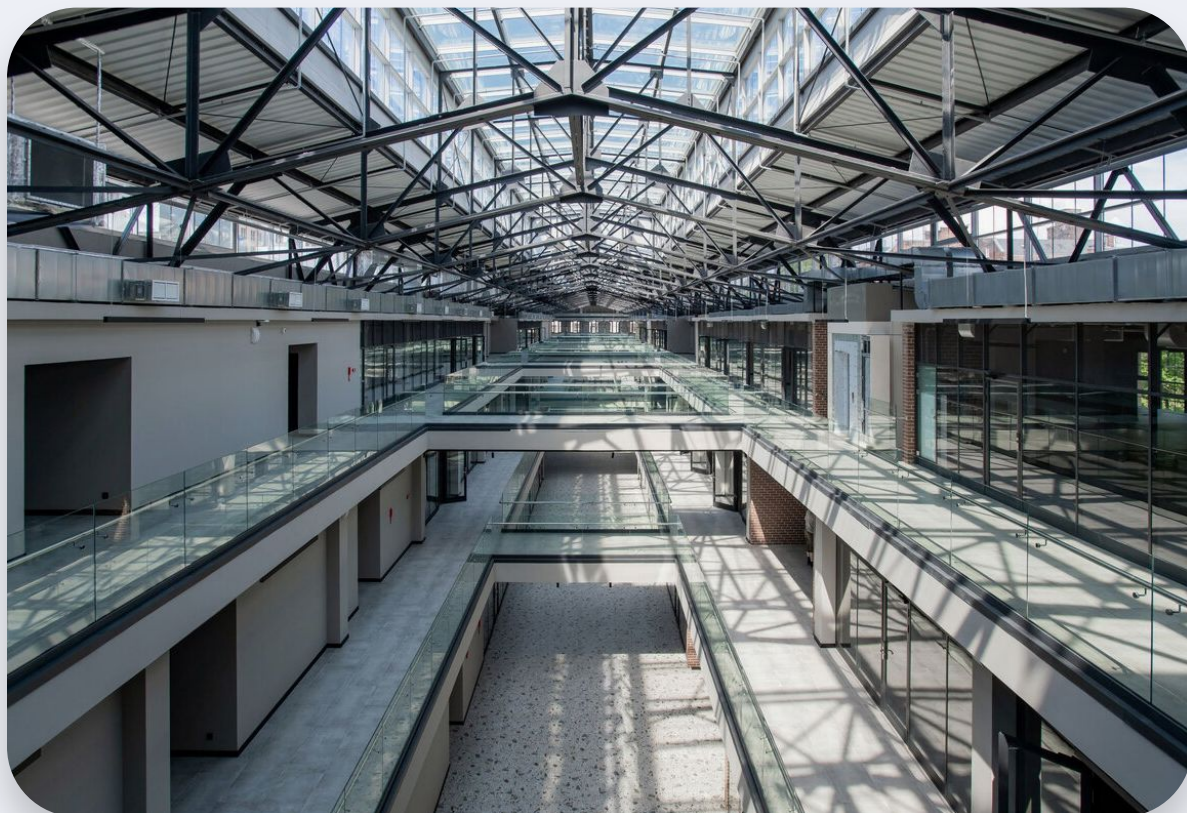
# КАНАТНЫЙ ЦЕХ

ДО



# КАНАТНЫЙ ЦЕХ

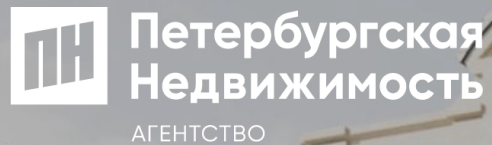
ПОСЛЕ



# ОСВОЕНИЕ ОКТАБРЬСКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ

	1 Pulse на набережной	2 Pulse Premier	3 Setl Ривьера
Класс	Комфорт	Комфорт+	Комфорт+
Площадь жилья, тыс. кв. м	86,8	277,8	184,9
Редевелопмент	Химический завод Пигмент	Химический завод Пигмент	Химический завод Пигмент
Период реализации, гг.	2018-2020	2022+	2025+





СИНЕРГИЯ СОВРЕМЕННОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА И ГОРОДА  
С БОЛЬШОЙ ИСТОРИЕЙ. ОПЫТ SETL GROUP

# ОСОБНЯК ВЕГЕ



# ОСОБНЯК ВЕГЕ

Год постройки: 1890

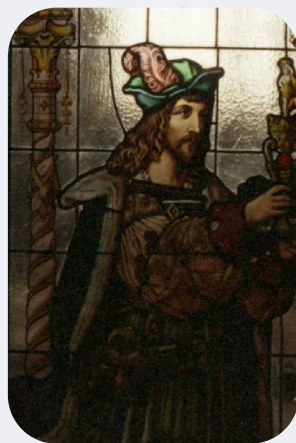
Архитектор: н/д

Год реконструкции: 2025

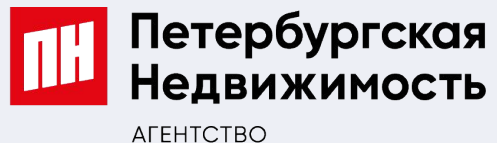
Девелопер: Setl Group



# ОСОБНЯК ВЕГЕ



- Проведены ремонт и реставрация стропильной системы с восстановлением исторических отметок
- Заменена кровля
- Усилены или заменены конструкции особняка
- Идет реставрация фасадов здания и восстановление кирпичной кладки, штукатурного и архитектурного декора
- Идет восстановление балконного ограждения по историческим аналогам
- Отреставрирована парадная лестница с металлическими ажурными перилами



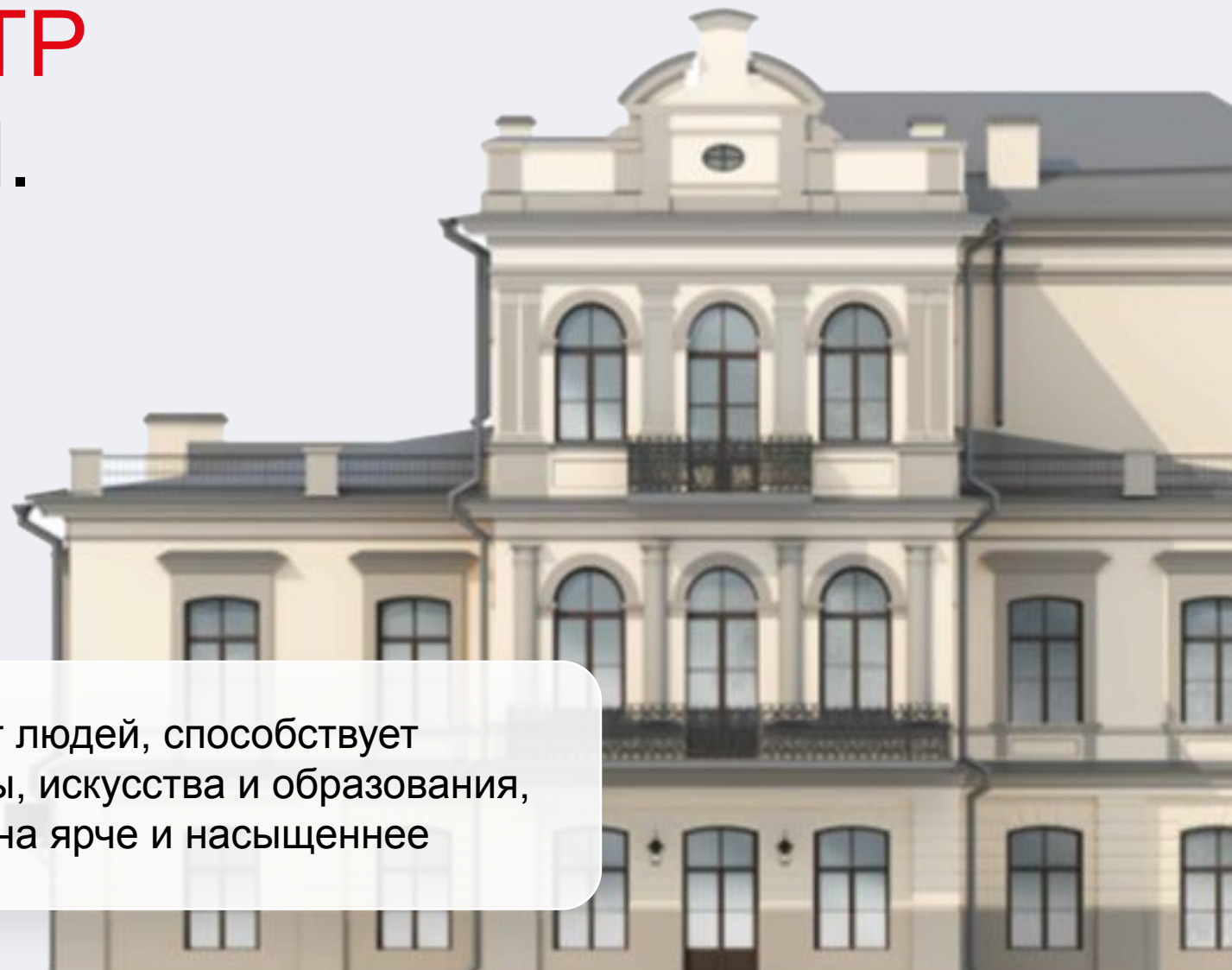
СИНЕРГИЯ СОВРЕМЕННОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА И ГОРОДА  
С БОЛЬШОЙ ИСТОРИЕЙ. ОПЫТ SETL GROUP

# КУЛЬТУРНЫЙ ЦЕНТР ОСОБНЯК ВЕГЕ Г.И.

Это современное многофункциональное пространство, созданное для жителей всех возрастов: творческие мастерские, концерты, выставки, лекции, кинопоказы и семейные мероприятия



Центр объединяет людей, способствует развитию культуры, искусства и образования, делая жизнь района ярче и насыщеннее



# КУЛЬТУРНЫЙ ЦЕНТР ОСОБНЯК ВЕГЕ Г.И.

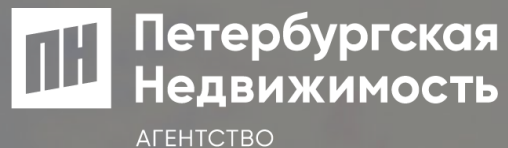
- На площади планируется размещение летних, открытых кафе и пекарен
- Открытый амфитеатр с декоративной подсветкой — место для летних концертов, театральных постановок, кинопоказов и праздников под открытым небом



## ОКН – это...

1. Сохранение исторического наследия и приспособление объекта под современные функции
2. Увеличение привлекательности жилого комплекса и коммерческой недвижимости





# СВЕТЛАНА МОСКОВЧЕНКО

Заместитель директора  
Консалтингового центра

