

проекта

Жилой комплекс премиум-класса Маленькая Франция строится на 20-й линии Васильевского острова, на границе зон современной и исторической застройки. Архитектурный облик здания вдохновлён образами петербургского модерна и французского ар-деко. Жилые секции образуют парадный двор-курдонёр с широкой аллеей и фонтаном.

В квартирографии предусмотрены варианты евро-планировок с количеством спален от 1 до 5, а также квартиры со свободным зонированием и минимумом несущих стен. Также предлагаются эксклюзивные типы недвижимости: сити-хаусы, пентхаусы и квартиры с террасами.

Сити-хаусы:

Двухуровневые квартиры на 1-2 этажах с индивидуальным входом как с улицы, так и непосредственно из подземного паркинга.

Пентхаусы:

На 6 и 7 этажах расположены квартиры и пентхаусы с террасами.

На подземном этаже разместятся кладовые и подземный паркинг на 204 места с доступом на лифте из каждой секции.

Для жильцов и гостей в холле первого этажа секции В будет организовано лобби с зоной ожидания и стойкой консьержа. Также в доме предусмотрено несколько помещений свободного назначения, в которых жильцы смогут организовать досуг по своему усмотрению (назначение помещений определить в рамках общего голосования собственников МКД), например, комнату для йоги или переговорную

Девелопер проекта: инвестиционно-строительный холдинг ААГ

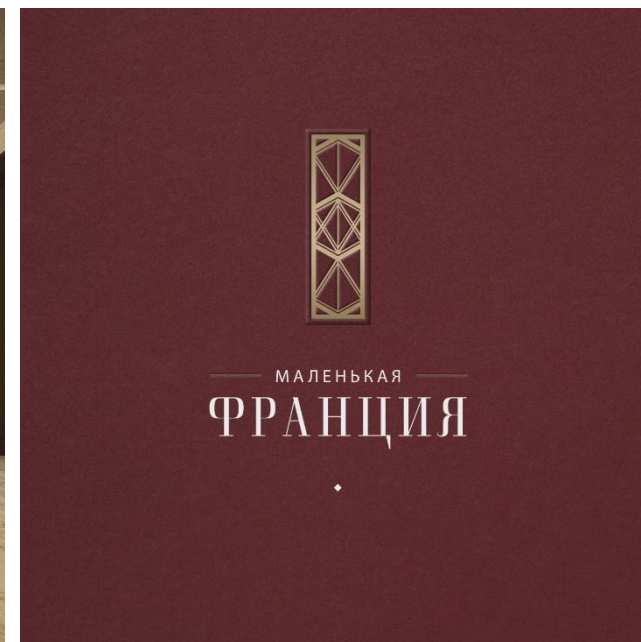
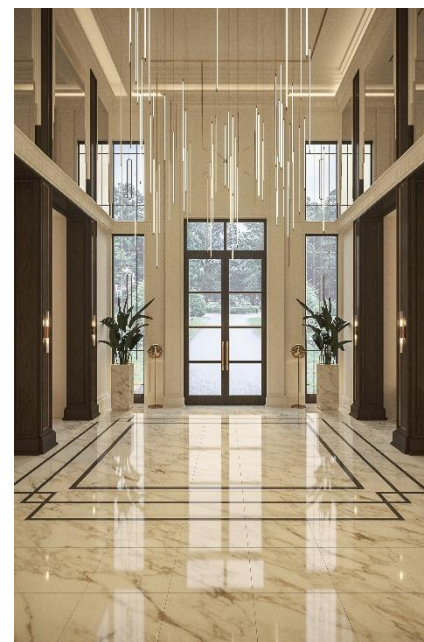
Застройщик: ООО «ФинансНедвижимость»

Генеральный проектировщик: ООО «А Архитектс»

Генеральный подрядчик: ООО «СК «Евромонолит»

Срок сдачи дома в ДДУ – 3 кв.2021 года

Дата передачи квартир в договоре – март 2022 года



Техническое описание проекта

- Одна очередь
- 5-7 надземных этажей
- 4 секции
- 145 квартир:
 - Секция А – 24 квартиры
 - Секция В – 41 квартира
 - Секция С – 54 квартиры
 - Секция D – 26 квартир
- Площадь квартир: от 56 до 250 кв. м.
- Подземный паркинг с лифтом для каждой секции:

- 204 м/м

- 20 кладовых

Площадь машиномест: 13,25 кв. м

(стандартные), 17,82 кв. м (VIP)

Площадь кладовых: от 4 до 10 кв. м.

- Высота потолков от стяжки до потолка:

1 этаж – 4,17 м

Типовой этаж – 3,02 м

6 этаж – 3,32 м

7 этаж – 3,50 м

Подземный паркинг – 2,1 м.

- Площадь участка: 8 173 кв. м.
- Площадь застройки: 3 924,85 кв. м.
- Площадь дома: 35 491 кв. м.
- Площадь квартир: 17 295 кв. м

Коммерческие помещения отсутствуют.

- Расстояние до соседних зданий:
 - Между секцией В и соседним зданием – 27 м,
 - Между секцией С и соседним зданием – 10 м



Преимущества: Локация

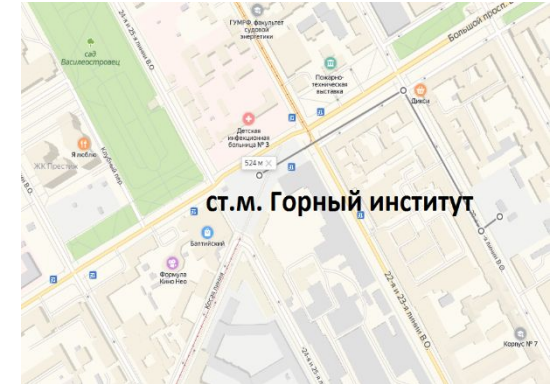
Адрес: 20-я линия Васильевского острова, д. 5-7

Район: Василеостровский

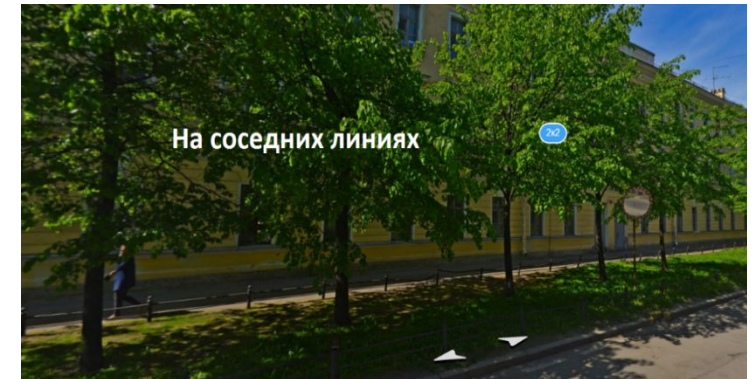
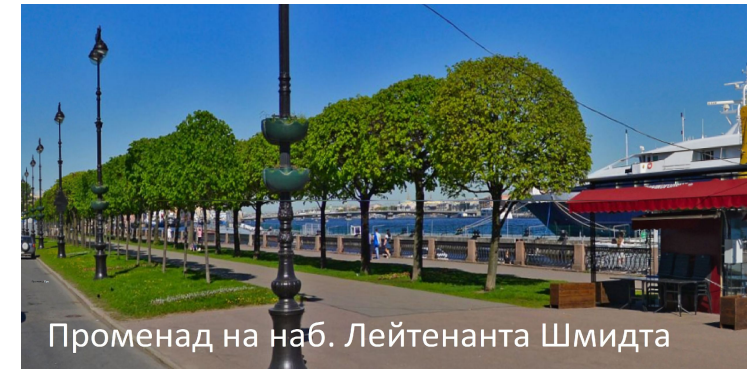
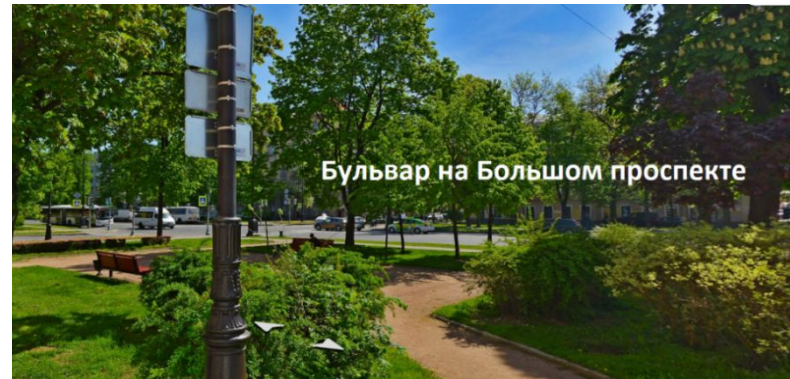
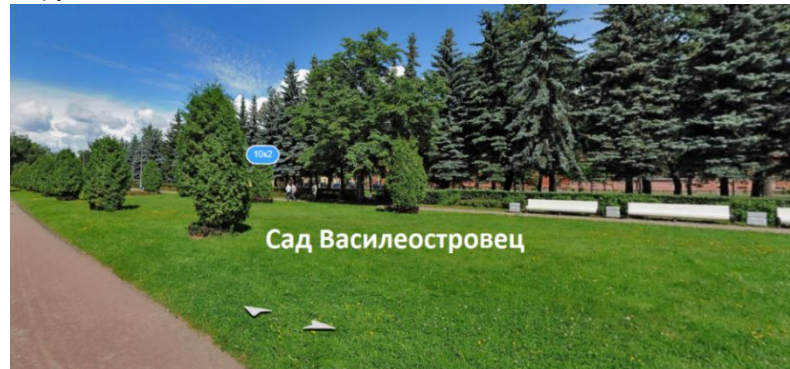
Почему здесь? 5 преимуществ локации:

- 1. Набережная.** В 300 метрах от дома начинается набережная Лейтенанта Шмидта, с которой открываются открыточные виды на панорамы исторического Петербурга.
- 2. Зелёный район.** В отличие от большинства районов исторического центра, локация Маленькой Франции не испытывает дефицита зелёных зон.
- 3. Транспортная доступность.** ЗСД и мост Бетанкура сделали удобным выезд в пригороды и соседние районы. В 2023 году в 500 метрах от жилого комплекса откроется вестибюль ст. м. Горный институт.
- 4. Торгово-развлекательная инфраструктура.** В 500 метрах от дома находится торговый центр «Балтийский», в котором расположены продуктовый гипермаркет Prisma, фитнес-клуб Fitness House, кинотеатр Формула кино. В 2 км – крупный общественно-культурный кластер Севкабель порт с фудкортом, концертно-развлекательными площадками и зоной отдыха у воды.
- 5. Близость центра.** От дома до Дворцовой площади – 40 минут пешком по набережной с красивыми видами на Неву и Исаакий. До Московского вокзала – 20 минут на такси, до Пулковского – 40.

Вид с наб. Лейтенанта Шмидта



Зелёные зоны в ближайшем окружении



Преимущества: уютный закрытый двор

Концепция благоустройства, разработанная бюро Liphart Architects, сочетает элементы французского регулярного парка и стиля «прованс». Используется разделение внутреннего пространства на парадный и приватный дворы. Парадный двор-курдонёр, с трёх сторон ограниченный жилыми секциями, раскрывается в сторону улицы. Такое решение позволяет наполнить пространство светом и объёмом, избегая традиционного для центра Петербурга эффекта двора-колодца, страдающего от недостатка инсоляции.



Задний двор – более приватный, предназначенный только для жильцов. Здесь расположены зоны отдыха, детские и спортивные площадки.



Референсы благоустройства заднего двора

Преимущества: дизайнерская отделка МОП

Эклектичный дизайн холлов, разработанный дизайн-студией Galerie 46 отражает дух Франции. Стену 1-го этажа секции В украшает гипсовое панно в стиле модерн, повторяющее работу, украшающую фасад знаменитого парижского кабаре Фоли-Бержер.

В отделке доминируют спокойные кофейные и бежевые оттенки. Пол 1-ых этажей выполнен из натурального мрамора отражает потолочное освещение, которое раскрывает красоту природного камня. Световая композиция на потолке напоминает парящее облако.

В вестибюле в секции В в нишах между колоннами разместятся зоны ожидания с мягкой мебелью.

Площадь холла составляет: 72 м2 (общий центральный холл В/С)
Высота потолков: 7.5 м (общий центральный холл



Преимущества: досуговые помещения для жильцов на 1 этаже

В МОПах 1 этажа секции В-С расположены помещения для досуга жильцов –

- детская комната – для детского досуга в непогоду и холодное время года
- йога-рум – для тренировок, индивидуальных и с персональным тренером
- Переговорная – для деловых встреч



Забронировать Помещения для переговоров и индивидуальных занятий можно будет через УК.

Также в центральном лобби предусмотрена колясочная.



Преимущества: продуманные планировки

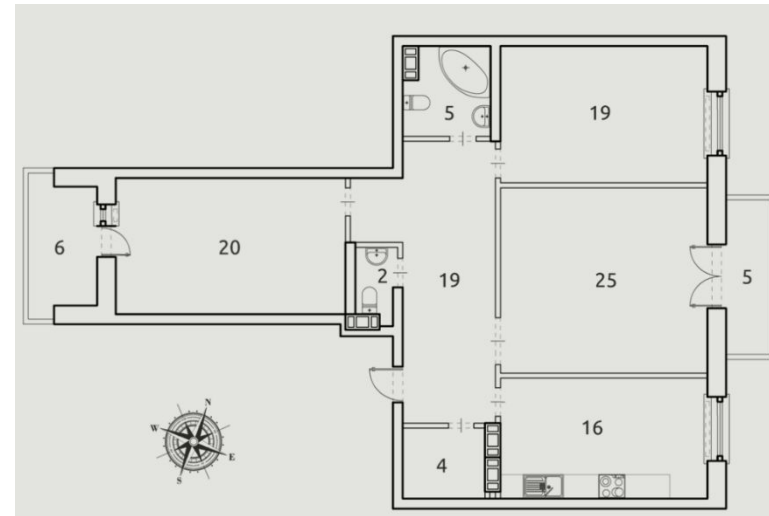
- Все квартиры с евро-планировками. Это значит, что кухни объединены с гостиными, а «коридорный коэффициент» максимально снижен. За счёт этого появляется чёткое зонирование на публичную и приватную зоны. Клиент не переплачивает за бесполезные квадратные метры

- Во всех квартирах предусмотрены просторные санузлы, а в многокомнатных квартирах число санузлов равно или больше числа спален. Все санузлы просторные – их площадь позволяет установить ванну, душ, джакузи, при желании – оборудовать сауну. Также любой санузел можно переоборудовать в дополнительную гардеробную.

- Подсобные помещения. Кладовые, гардеробные, постирочные избавляют жильцов от необходимости загромождать санузлы дополнительной бытовой техникой, а комнаты – громоздкими шкафами-купе.

- Мастер-спальни. Удобный формат организации хозяйской половины квартиры, обеспечивающий дополнительную приватность. По умолчанию мастер-спальня включает в себя жилую комнату с собственным санузлом и гардеробной.

- Панорамные окна с французскими балконами в каждой квартире. За счёт этого улучшается естественное освещение, комнаты визуально кажутся более просторными



Квартира 113 кв.м. в сопоставимом по уровню проекте

- всего два санузла, один из которых гостиной
- всего две полноценных спальни
- всего одна гардеробная
- огромный бесполезный коридор = площади комнаты
- кухня с одним окном



Квартира 117 кв.м. в Маленькой Франции

- 3 спальни, одна из которых с мастер-функцией
- 3 санузла+постирочная+хоз.кладовая
- 3 гардеробных
- огромная кухня-гостиная с панорамными окнами

Преимущества: уникальные форматы

В Маленькой Франции клиентам предлагаются квартиры с оригинальными авторскими планировками.

Двухуровневые пентхаусы на последних этажах.

Особенности:

- Собственная терраса с видом на крыши
- Отдельный выход из лифта (в секциях А и Д по одной квартире)
- Окна на две стороны
- Минимум несущих стен – возможность свободно зонировать квартиру на свой вкус

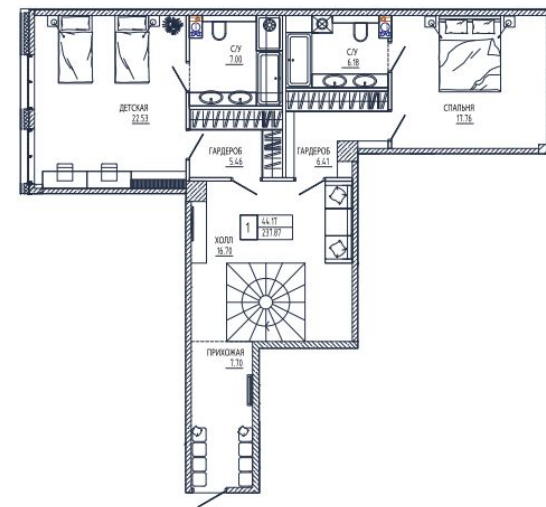


Виды с последних этажей

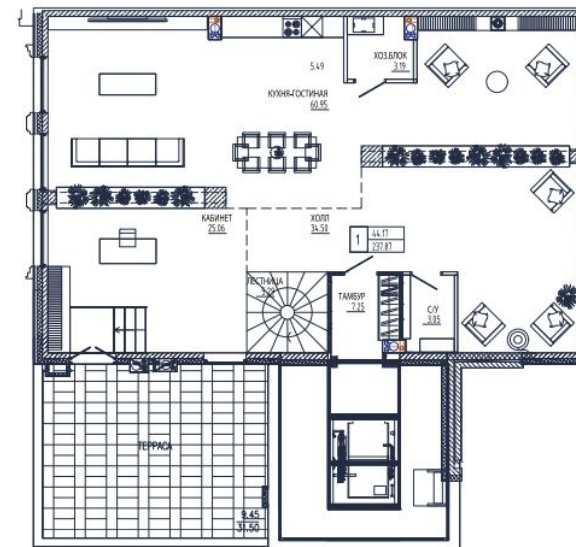


Собственная терраса – высший шик

Пример планировки сити-хауса



1
Уровень



2
Уровень

Преимущества: уникальные форматы

В Маленькой Франции клиентам предлагаются квартиры с оригинальными авторскими планировками.

Двухуровневые сити-хаусы на 1-2 этажах.

Особенности:

- Отдельный вход: из закрытого охраняемого двора или напрямую из подземного паркинга
- Перед домом – терраса или патио
- Возможность установить дровяной камин
- Стекла с повышенной ударопрочностью в витражах 1-ых этажей.
- Гостиные со вторым светом и 7-ми метровыми потолками
- СПА-зоны – просторные санузлы, площадью до 20 кв.м., в которых можно организовать сауну или хаммам
- Зонирование на гостевую и хозяйскую половины. На 1 этаже расположены: кухни-гостиные, кабинеты, комнаты для прислуги, гостевые санузлы. Покои хозяев вынесены на второй уровень, что обеспечивает дополнительную приватность.

Каждый сити-хаус имеет собственное имя, связывающее его расположение с тем или иным регионом Франции.

Подробную легенду смотри в

Два уровня



Патио перед входом



Гостиная с камином – как в загородном доме



Окружение.

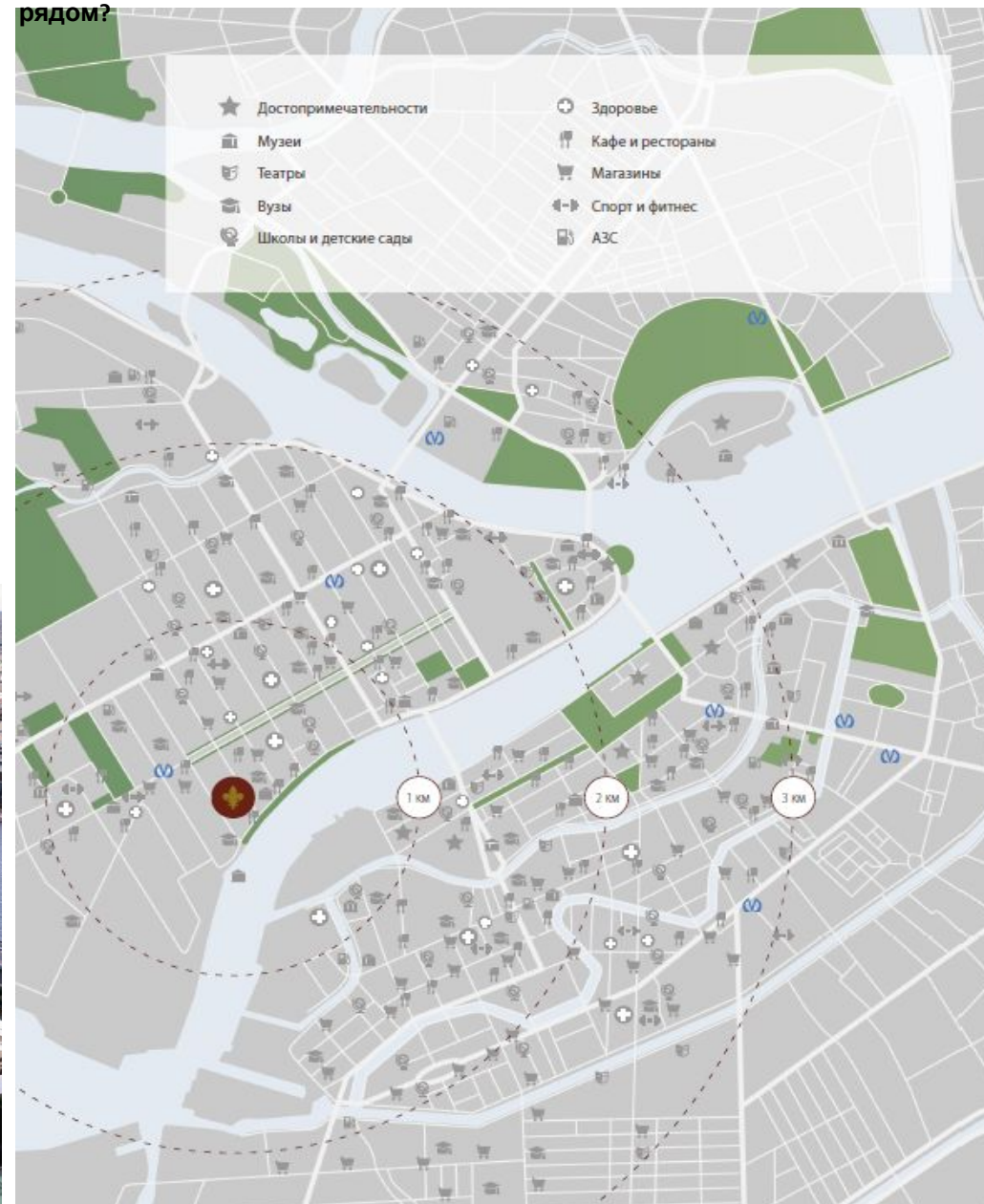
Локация – типичный «тихий центр», который сочетает два ключевых преимущества: близость к основным городским достопримечательностям и спокойный ритм жизни в окружении зеленых бульваров и исторических кварталов.

Ключевые объекты инфраструктуры

- 20 школ и гимназий (Школа им. Кусто с углублённым изучением Французского, Художественный лицей, ФизМат лицей №30, Частная школа семьи Шостаковичей). До ближайшей – 650 метров. Это школа №17.
- 15 детских садов, государственных и частных. До ближайшего – 600 метров. Это детский сад № 34 на 23 линии
- 10 государственных и множество негосударственных медицинских учреждений (Клиника им. Пирогова, клиника высоких технологий СПбГУ, Клиника доктора Пеля)
- Высшие учебные заведения: Государственный университет; Академический институт живописи (Академия художеств); Горный институт; Морская академия; Высшее военноморское училище им. М. Фрунзе.
- Культурные объекты – Музей современного искусства Эрарта, Пространство СевкабельПорт



Что
рядом?



места

Васильевский остров был заселён ещё до основания Петербурга. Ещё в 16 веке здесь стояли хижины финских рыбаков. Своё нынешнее название остров получил в начале 18 века – в честь установленной на острове артиллерийской батареи Василия Корчмина.

При основании Петербурга здесь задумывался административный центр новой столицы. Для его территории Доменико Трезини разработал специальный план застройки, предполагавший прокладку регулярной уличной системы по примеру европейских городов.

Первоначальный план предполагал также прокладку сети каналов. Сам термин «линия», обозначающий половину улицы, разделённую каналом, появился в 1718 году. Однако, после смерти Петра от этой идеи отказались и вырытые каналы преобразовали в пешеходные улицы, застроенные типовыми двухэтажными каменными зданиями.

#интересный факт №1

Одной из первых была застроена «Французская слобода» на 2-3 линиях, известная как «улица механиков, художников и архитекторов» и заселённая мастерами и специалистами, прибывшими из Франции.

В 1720-х – 1730-х годах на острове появились здания Двенадцати коллегий, Кунсткамеры, Гостиного двора. Сюда переехали Академия наук и Университет. В 1770-х годах открылось Горное училище – нынешний Горный университет.

В первые десятилетия 19 века на острове возросло каменное строительство. В 1830-х годах стали появляться первые доходные дома, предназначенные непосредственно для сдачи квартир.

В 1850 году открывается Николаевский (Лейтенанта Шмидта) мост, который связал остров с центром. В 1870 на острове появляется парк конно-железных дорог, с 1907 года действует трамвайный парк.

В 1880 году утверждается новый план развития острова, который предполагает продление Среднего и Малого проспектов через Смоленское поле и прокладку нескольких новых линий. В ходе строительного бума 1890-1910 годов остров активно застраивается 6-7 этажными доходными домами.

#интересный факт №2

20 линия появилась в 1718 году. Изначально была проложена от набережной до Большого проспекта. Во второй половине 19 века продлена до Среднего проспекта. Первые каменные дома строились в начале улицы, на угловых участках в связи с застройкой набережной Большой Невы. Далее шла деревянная застройка, которая сохранялась до второй половины 19 века.

После революции строительство смещается на западную окраину. На 18 и 22 линиях появляются конструктивистские жилмассивы, на месте пустыря между Большим и Средним проспектами возводится Дворец культуры им. Кирова.

После войны особое внимание было уделено реконструкции Большого проспекта. На свободных участках возводились монументальные 5-7 этажные «сталинские» дома, разбивались парки и скверы. Тогда же высаживались аллеи на прилегающих линиях.

С начала 1960-х годов застройка смещается на остров Декабристов: за счёт намыва новых территорий там появляется 350 гектаров новых территорий.

Современная застройка Васильевского острова сконцентрирована на новых намывных территориях, начинающихся за ЗСД. Перспективной является промывная линия, идущая к Малой Неве со стороны набережной Макарова и территории вокруг

Васильевский остров в начале XX



Окрестности Маленькой Франции в 1920-е



Конкурентный анализ

Проект	Девелопер	Облик	Преимущества	Чем похожи?	Недостатки
Neva Haus	ЛСР		1. Часть квартир – с видом на воду 2. Формально – более статусный 3. Энергоэффективные дома по стандарту Green Zoom 4. Крупный известный застройщик 5. Собственная набережная перед домом	1. Близость к центру города 2. Террасы на последних этажах 3. Закрытый внутренний двор с авторским благоустройством 4. Наличие подземного паркинга	1. Устаревшие планировки 2. Дороже – средняя стоимость выше на 30% 3. Большинство квартир смотрят не на воду, а «окна в окна». 4. Строится среди частично-функционирующей промзоны 5. Дефицит торгово-развлекательной и социальной инфраструктуры. 6. Рядом шумный мост Бетанкура.
Futurist	RBI		1. Более престижное расположение - Петроградка 2. 2-3 квартиры на этаже 3. Большая внутренняя территория с авторским благоустройством 4. В составе проекта собственное культурно-образовательное пространство, которое застройщик реализует совместно с ДК Лурье. 4. RBI - один из лидеров вкладовыми сегменте премиального жилья 5. "Скандинавские" балконы шириной более 1 м.	1. Архитектура в стиле ар-деко 2. Высота потолков от 3 м 3. Продуманные евро-планировки 4. Видовые террасы на последних этажах 5. Подземный паркинг с	1. Нет сити-хаусов 2. Сам проект больше – меньше приватности
The One	Setl City		1. Часть квартир с видом на воду 2. Формально более статусный 3. Петроградский район 4. Крупный известный застройщик 5. Собственная набережная перед домом	1. Закрытый внутренний двор 2. Подземный паркинг 3. Террасы на последних этажах с видом на старый город.	1. Проект-«муравейник» 2. Более 20 минут пешком от станции метро. 3. Убогая архитектура 4. Рядом – шумный мост Бетанкура.

Проект	Класс	Девелопер	Адрес	Отделка	Срок ввода	Общее кол-во квартир	Средняя цена кв.м. сентябрь 2020
Маленькая Франция	премиум	AAG	20-я линия В.О. д. 5-7	черновая	4 кв. 2021	145	
Neva Haus	премиум	ЛСР	Петровский пр., 7-9	черновая	2 кв. 2021	896	342508
				проект			
Futurist	премиум	RBI	Барочная, 4	черновая	4 кв. 2021	199	286000
The One	бизнес	Setl City	Петровский пр., 26	черновая	2 кв. 2022	446	291000

Позиционировани е

Преимущества продукта

- Евро-планировки с просторными кухнями – не нужно переплачивать за бесполезные квадратные метры.
- Мастер-спальни с собственным санузлом в 3Е и 4Е – дополнительная приватность, особенно для семей с детьми.
- Дополнительные гостевые санузлы в 3Е и 4Е – помогают поддерживать деление квартиры на гостевую и хозяйскую зоны.
- Просторные ваннные комнаты и SPA – возможность установить в одном помещении ванну нестандартных размеров, ванну+душ, сауну.
- Гардеробные и выделенные зоны хранения – вещи хранятся в специализированных помещениях, не влияя на облик квартиры.
- Террасы, в том числе видовые – личное пространство на свежем воздухе, что особенно актуально в условиях возможной самоизоляции.
- Панорамные окна во всех квартирах – в комнатах светло, обилие света делает помещения визуально более просторными.
- Небольшое количество квартир в доме и секциях – соседи знают друг-друга в лицо, тем самым поддерживается спокойствие и безопасность.
- Кладовые в подземном паркинге – позволяют не захламлять квартиры.
- Подземный паркинг с доступом на лифте – автомобиль в безопасности, зимой не нужно ждать, пока прогреется двигатель, можно подвести габаритные покупки и выгрузить прямо у лифта.
- Закрытый внутренний двор – отсутствие посторонних, минимум шума, безопасность детей на прогулке.
- Уникальный формат сити-хауса – аналога загородного дома в центре Петербурга. Двухэтажные квартиры с отдельным входом и собственным патио, дровяным камином и потолками до 7 метров.
- Стильная архитектура ар-деко: эффектный внешний вид, который не потеряет актуальности и спустя время.
- Дизайнерская отделка МОП - натуральные материалы, брендовая мебель, авторская концепция.

Недостатки

- Дом находится не в самом престижном месте Васильевского острова – рядом промзона.
- Отработка:
- Ближайшие линии занимает жилая застройка, а также корпуса Горного Университета.
 - Промзона за 26-й и Косой линиями активно застраивается жильём. Первый проект уже реализован – это ЖК Паллацио. Также Сетл сити выкупил большой участок напротив ледокола Красин. Там тоже появится жилой квартал бизнес-класса. Таким образом, «серый пояс» уступает место современным кварталам с дополнительной торговой и развлекательной инфраструктурой. Кроме того, эта часть острова наоборот считается одной из самых зелёных – в километре от дома сад Василеостровец, в 300 метрах – набережная Лейтенанта Шмидта, на 20-й и прилегающих линиях высажены аллеи.
- Отсутствие отделки
- Отработка:
- Благодаря этому решению клиент сможет реализовать дизайн квартиры на свой вкус, при этом не переплачивая за отделку.
- Отсутствие балконов
- Отработка:
- Мы отказались от традиционных балконов в пользу панорамных окон и французских балконов с красивыми ажурными решётками. Это делает фасад более эстетически привлекательным. Взамен балконов, которые зачастую используются в качестве склада ненужных вещей, мы предлагаем жильцам гардеробные и кладовые в подземном паркинге.
- В качестве мест для отдыха на свежем воздухе мы предлагаем жильцам общественные пространства в закрытом благоустроенном дворе.
- Сити-хаусы не безопасны, так как расположены на 1 этаже.
- Отработка:
- Входы большинства сити-хаусов расположены в закрытом охраняемом дворе. Безопасность входных групп, выходящих на 20-ю линию, обеспечивается общим контуром безопасности дома, который включает в себя видеонаблюдение и физическую охрану. Кроме того, конфигурация сити-хаусов предполагает размещение этажей на 2 этаже, что обеспечивает дополнительную приватность.

Техническое описание

Параметр	Описание	Выгоды для покупателя
Квартирография	Общая площадь квартир – 17 295,47 кв. м Средняя площадь квартир – 119,3 кв. м Кол-во квартир – 145 шт. Секция А – 24 шт. (6 кв. на типовом этаже) Секция В – 41 шт. (8 кв. на типовом этаже) Секция С – 54 шт. (10 кв. на типовом этаже) Секция Д – 26 шт. (7 кв. на типовом этаже) 1к.кв (свободная планировка) площадью от 127 до 221 кв. м - 19 шт. 1 к.кв (2е) площадью от 54,08 до 84,11 кв. м - 30 шт. 2 к.кв. площадью от 138 до 170 кв. м - 8 шт. 2 к.кв. (3е) площадью от 70,22 до 152,59 кв. м - 59 шт. 3 к.кв. (4е) площадью от 115 до 187 кв. м - 7 шт. 3 к.кв. площадью от 162 до 250,9 кв. м. - 16 шт. 4 к.кв. площадью от 218 до 222 кв. м. - 3 шт. 4 к.кв. (5е) площадью от 147 до 450,57 кв. м. - 3 шт.	

Техническое описание

Параметр	Описание	Выгоды для покупателя
Фасады	Все фасады - многослойные, энергосберегающие. Главный фасад: Конструкция наружной стены состоит из : 1. Монолитный железобетон 160-200 мм 2. Утеплитель минераловатный 150 мм 3. Воздушный зазор 4. Декоративные изделия из стеклофибробетона на подсистеме (вентфасад) Дворовой фасад: Конструкция наружной стены состоит из : 1. Монолитный железобетон 160-200 мм 2. Утеплитель минераловатный 150 мм 3. Декоративная тонкослойная штукатурка.	

Параметр	Описание	Выгоды для покупателя
Фасады	Фасады оборудуются архитектурной подсветкой. 	Архитектурно-художественная подсветка от компании FOSSA Electric (Фосса электрик)

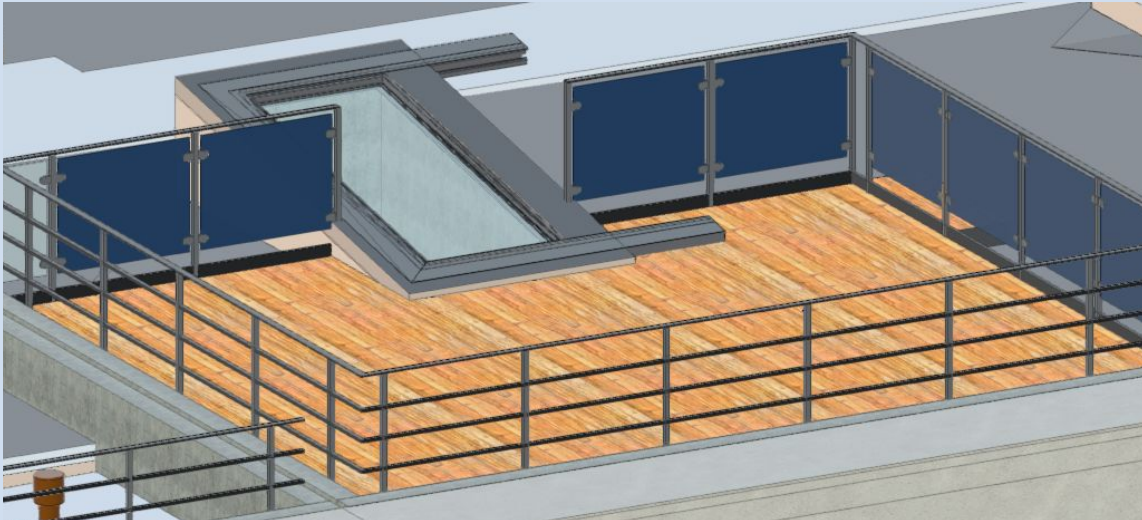
Параметр	Описание	Выгоды для покупателя
Кровля	Плоская, двух типов: Неэксплуатируемая - утепленная, с уклонообразующим слоем и двумя слоями наплавляемой гидроизоляции. Эксплуатируемая (террасы) – утепленная, с уклонообразующим слоем и двумя слоями наплавляемой гидроизоляции, с дальнейшим покрытием из тротуарной плитки. В обоих случаях применяется многослойная конструкция, которая обеспечивает гидро-теплоизоляцию помещений. (Теплоизоляционный слой 200 мм.)	

Параметр	Описание	Выгоды для покупателя
Конструктив дома	Тип дома - монолитный Конструктивная схема здания: - перекрестно-стеновая в уровне жилых этажей, с несущими межквартирными внутренними и наружными стенами. Фундамент – монолитная плита на свайном основании	
Толщина перекрытий, конструктивные решения пола.	Все перекрытия – монолитные железобетонные. Толщина перекрытий между этажами 200 мм. Конструкция пола квартир состоит из: - Звукоизоляционного материала, снижающего уровень ударного и звукового шума, - 2,5 мм - Цементно-песчаная стяжка – 55 мм, изолированная от стен зазорами, чтобы не распространять ударный шум - «плавающий пол». - Финишное покрытие – выполняется клиентом самостоятельно (ламинат, паркет, керамогранит и т.д.) В санузлах, ваннх дополнительно выполняется обмазочная гидроизоляция с заведением на стену.	

Параметр	Описание	Выгоды для покупателя
- Высота жилого этажа - высота потолков в квартирах (в чистоте) - высота паркинга	Этажность: секции А, Д – 5, 6 этажей (отм. по парапету +18,200 и +22,950) секции В, С – 7 этажей (отм. по парапету +26,150) Высота потолков жилых помещений: 1 этаж – 4,17* м 2-5 этаж – 3,02*м 6 этаж – 3,32*м 7 этаж – 3,50*м *чистовой пол выполняется клиентом, в расчете взято покрытие толщиной 20 мм Высота паркинга (ограничение по въезду) 2,1 м.	
Стены и перегородки квартирные	Межквартирные стены - монолитные железобетонные, толщиной 160 мм Внутриквартирные перегородки выполняются из бетонных блоков типа «Полигран» толщиной 80мм.	Вибропрессованные пустотелые межкомнатные перегородки из бетонных блоков имеют небольшую толщину и обеспечивают индекс изоляции воздушного шума 43-47дБ, что обеспечивает соответствие нормативным требованиям в строительстве без дополнительных мероприятий. Плюсы: защита от шума, высокая марка бетона по прочности позволяет крепить предметы интерьера, мебель и другие предметы, точность линейных размеров и высокое качество упрощает финишную отделку помещения, внутри перегородки можно прокладывать инженерные коммуникации.

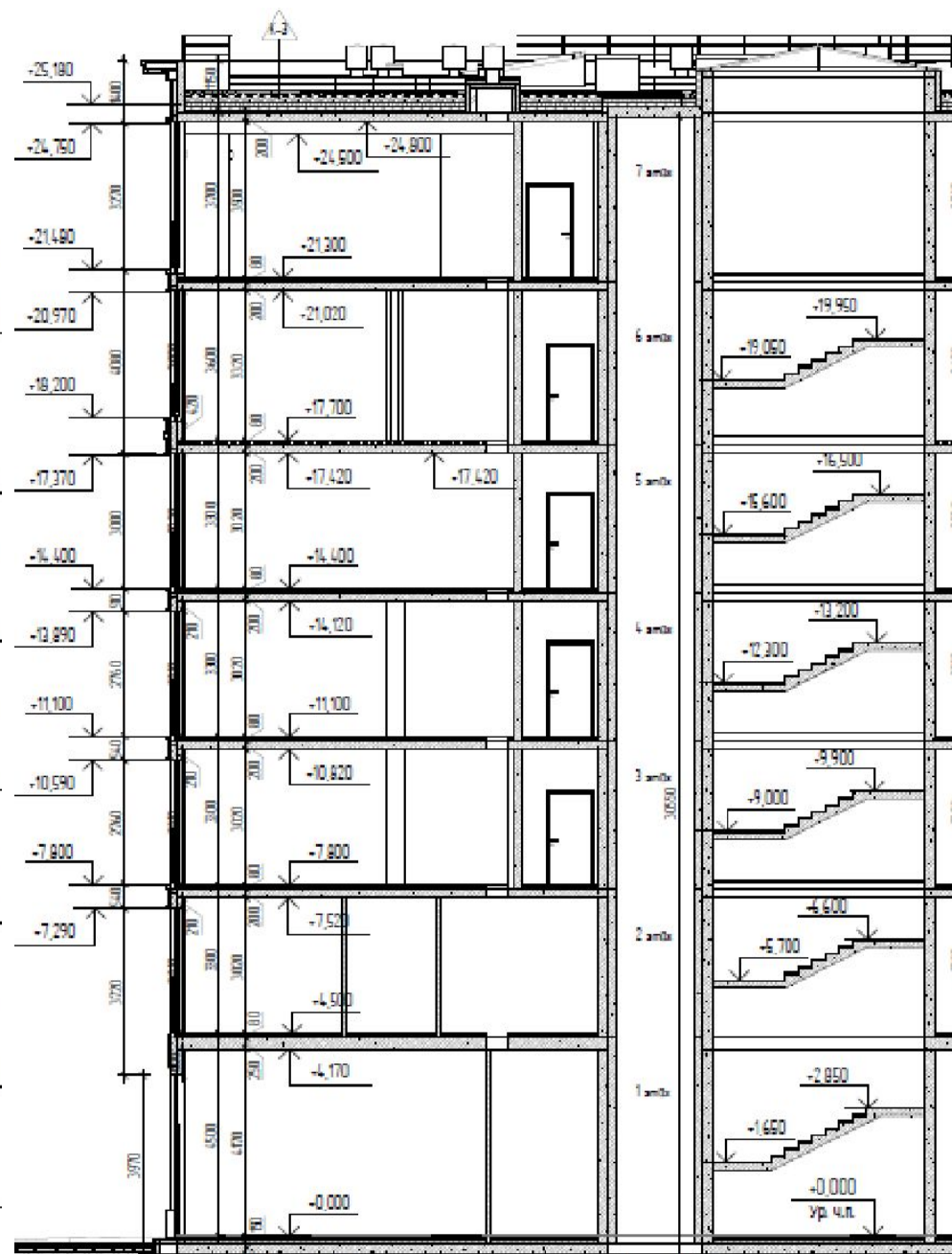
Параметр	Описание	Выгоды для покупателя
Окна	Штульповые окна из дерево-алюминиевого профиля с двухкамерным стеклопакетом. Высота открывающихся створок 2,40 м. Производитель SKAALA (Скаала) Открывание поворотное. Открываются обе створки. Окна в пол. В некоторых случаях есть отступ от пола высотой 350-450 мм (в связи с архитектурой объекта). Каждый случай (окно) необходимо рассматривать индивидуально. Отлив снаружи – металлический. Ограждение – металлическое с закаленным стеклом. Высота от пола -1,2м. 	Большая площадь остекления, при этом высокий уровень звуко- и теплоизоляции. Штульповое открывание является отличительной особенностью.

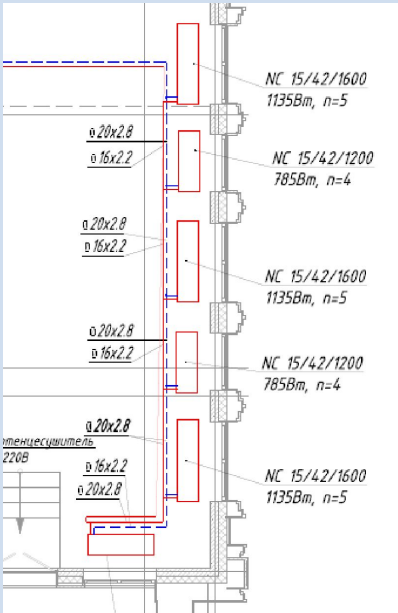
Параметр	Описание	Выгоды для покупателя
Витражи	Термоизолированный алюминиевый профиль с двухкамерным стеклопакетом во всех помещениях 1-го этажа. Высота открывающихся створок 2,40 м. Взломостойкий стеклопакет в витражах, непосредственно выходящих на 20-ю линию В.О. Дополнительное металлическое ограждение террас на 1-ом этаже, примыкающих к 20-й пинии В.О	

Параметр	Описание	Выгоды для покупателя
Террасы	Террасы расположены: на 5 и 6 этажах – секции А, Д; на кровле – секции В, С. Выходы на террасы (лестницу на террасу устанавливает собственник помещения). Выходы на террасы, расположенные над квартирой, осуществляются через наклонный люк с электроприводом (пример террасы показан условно): 	

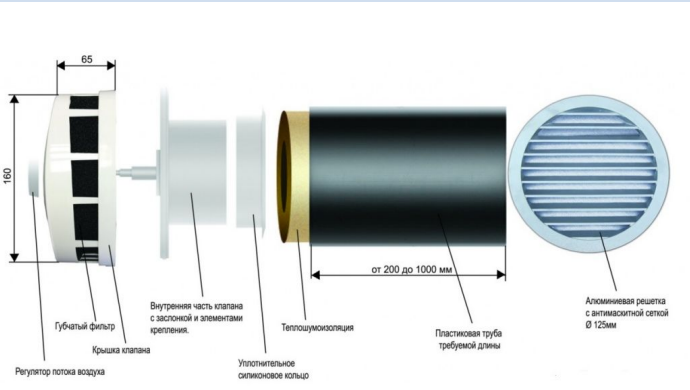
Параметр	Описание	Выгоды для покупателя
Двери	Входные двери квартир металлические противопожарные Входная дверь в сити-хаус из вестибюля. ТИПОС 1  Входная квартирная дверь 	Дизайнерские двери производитель- ООО «ЗЕТТА-СПб» являются частью интерьерных решений, обладают высокими звукоизоляционными и взломостойкими характеристиками и не требуют замены.

Параметр	Описание	Выгоды для покупателя
Электроснабжение	Квартиры до 70 м2(однофазное подключение) 16 кВт. Квартиры более 70 м2(трехфазное подключение) 23 кВт. Квартирные электрические щиты накладного типа	Повышенная электрическая нагрузка позволяет выдержать серьезные нагрузки.
Интернет, телефония, телевидение	Жилой дом подключен по технологии PON к сетям связи. Провайдер Смарт-Хоум. В этажном щите размещается оборудование с возможностью подключения квартиры. Сети проложены от этажного щита до квартиры.	



Параметр	Описание	Выгоды для покупателя
Теплоснабжение	Разводка труб РЕХ – периметральная (последовательное подключение приборов отопления в границах одной квартиры) В квартирах устанавливаются внутрипольные конвекторы. Пример периметральной разводки: Пример конвектора(производитель Licon – Ликон)  	Трубы отопления в стяжке пола - нет препятствий для расстановки мебели. Не надо «ломать» голову о том, как скрыть вертикальные стояки отопления.

Параметр	Описание	Выгоды для покупателя
Водоснабжение	Водоснабжение централизованное Фильтры грубой отчистки воды устанавливаются в водомерном узле. В водомерном узле также располагается насосная станция, которая обеспечивает напором все без исключения квартиры и сантехприборы. Для приготовления горячей воды используется холодная вода, подогреваемая через теплообменник в индивидуальном тепловом пункте. Трассировка от коллекторов лучевая* скрытая (в теле монолитного перекрытия). Материал трубопроводов коррозионностойкий, химически инертный, не ржавеет, не выделяет примесей в воду (сшитый полиэтилен) В квартире будет точка подключения к водоснабжению ГВС, ХВС в санузле. Приборы учета устанавливаются в коллекторных узлах (МОП). *лучевая - от коллектора на этаже трубопроводы расходятся к каждой квартире.	Материал труб долговечный и износостойкий. Собственник легко может подключиться и выполнить дальнейшую разводку к приборам с расстановкой по своему усмотрению. Напор воды обеспечивает все приборы без исключений. Лучевая разводка позволяет быстро доставить горячую воду до прибора.
Канализация	Прокладка стояков канализации скрытая, вертикальные стояки расположен в блоках инженерных коммуникаций. С разводкой до предполагаемого места установки сантехприборов (унитазов) в теле перекрытия. В квартире в санузлах и кухне будет дополнительная точка подключения в уровне пола. Все санузлы оборудуются трапами. Трубы выполнены из полипропиленовых канализационных труб.	Аварийный трап устанавливается в санузлах (ванных комнатах). В случае протечки в помещении позволяет сократить последствия. Дополнительная точка подключения к стояку канализации (выше пола) дает возможность изменить расположение сантехприборов в санузле.

Параметр	Описание	Выгоды для покупателя
Вентиляция и кондиционирование	Вытяжная вентиляция – принудительная с механическим побуждением, во всех квартирах. Вентиляторы устанавливаются на кровле. Прокладка воздуховодов – в инженерных узлах (блоках инженерных коммуникаций). Приток воздуха – через клапаны в наружной стене КИВ или встроенные приточные клапаны AirBox в составе окон. К системе вентиляции запрещается подключать вытяжные кухонные зонты. Приточный клапан, пример: 	Постоянный приток свежего воздуха в квартиру, защита от шума и пыли.

Параметр	Описание	Выгоды для покупателя
Кондиционирование	Централизованной системы кондиционирования не предусмотрено. Для установки внешних блоков сплит-систем предусмотрены: - места на кровле (для квартир, окна которых выходят только на главный фасад); - «Корзина» на дворовом фасаде (для квартир, окна которых выходят на дворовой фасад) Выполняется прокладка фреоновых проводов от мест размещения внешних блоков до квартиры (для квартир, окна которых выходят ТОЛЬКО на главный фасад). В квартирных электрических щитах предусматривается группа для подключения кондиционера.	Возможность установки блоков кондиционеров без ущерба для фасадов и сложных согласований.



Параметр	Описание	Выгоды для покупателя
Камины	В квартирах на первом и последнем этажах имеется возможность установки камина на дровяном топливе	
Колясочные	В секции А, В, Д на 2-ом этаже в лифтовых холлах предусмотрены места для размещения колясок В секции С предусмотрено отдельное помещение для размещения колясок По просьбе УК (Наумчук Д.) данное помещение было отдано под ПУИ (помещение уборочного инвентаря).	Больше свободного места в квартире

Параметр	Описание	Выгоды для покупателя
Лифты	Лифты KONE, в каждой секции по 2 лифта. Один из лифтов спускается в подземный паркинг. Грузоподъемность - 1000 кг. Шахты лифтов отделены от несущих стен здания, что минимизирует шумы и вибрации.	Бренд зарекомендовавший себя, низкий уровень шума, европейский дизайн кабины.
Мусороудаление	В секции А на 1 этаже в строительных осях Е.а-Ж.а и 3.а-4.а. предусмотрена мусоросборная камера с отдельным входом с улицы. Мусоропровод в здании не выполняется.	Удобство доступа к помещению. Отсутствие шума от мусоропроводов, запахов и паразитов в жилом доме.
Паркинг	Подземный, отапливаемый – температура +5 град С Минимальная высота от пола до низа инженерных коммуникаций – 2,1 м Общее количество машино-мест 204. В паркинг опускается по одному лифту в каждой секции. В т.ч. 38 машино-мест механизированные. Оборудование механизации не устанавливается, может быть смонтировано собственником самостоятельно. Предусмотрены места под вело-парковки – 33 места.	Автомобиль в безопасности, зимой не нужно ждать, пока прогреется двигатель

Параметр	Описание	Выгоды для покупателя
Безопасность. Видеонаблюдение и система контроля доступа	Территория комплекса оборудована видеонаблюдением, жильцам предоставляется доступ к просмотру камер (при наличии абонентского устройства с ЖК-монитором, приобретается собственником квартиры самостоятельно). Количество камер согласовывается с УК Система IP видеодомофонии на оборудовании торговой марки Bas IP (Бас айпи) с двухсторонней связью с диспетчером, доступом к системе через мобильное приложение. В квартире обеспечивается возможность установки абонентского устройства. На входах, калитках и воротах устанавливаются многоабонентские/абонентские устройства для связи с жильцами/диспетчером. Вызывные панели: 	Высокий уровень безопасности.

Параметр	Описание	Выгоды для покупателя
Кладовые для хранения	Кладовые (20 шт.) располагаются в подвальном этаже. Попасть в них можно как на лифте из каждой секции, с улицы по отдельной лестнице, так и заехав в паркинг на собственном автомобиле. Площадь варьируется от 5,0 до 8,5 м2. Освещение общее. Кладовая – сетка. Стены из сетки до потолка или низ. Входная дверь из сетчатого профиля с замком. Полезная высота не менее 2,20 м (в связи с тем, что под потолком проходят транзитные инженерные коммуникации).	Возможность для клиента хранить вне жилых помещений вещи не первой необходимости: горнолыжное оборудование, велосипеды, инструменты. Позволит ощутимо разгрузить квартиру и поддерживать образцовый порядок. Метраж позволяет установить несколько разных систем хранения: подвес с вешалками и чехлами, открытые и закрытые стеллажи, коробки с ярлыками, настенные крепления, чтобы разместить вещи аккуратно и эргономично.



Параметр	Описание	Выгоды для покупателя
Внутренняя отделка квартир	Пол – монолитная железобетонная плита перекрытия, звукоизоляция, стяжка. Потолок – монолитный железобетон (выравнивание не выполняется). Стены – монолитные железобетонные, сборные из перегородочного камня. Сантехника – выполнена разводка от коллектора до помещений санузлов с запорным краном, без разводки к приборам. Электроснабжение – выполняется установка квартирного щита, разводка по квартире скрытая, в теле строительных конструкций, с установкой фурнитуры (розеток, выключателей) Отопление – в квартирах устанавливаются внутрипольные конвекторы. Домофон – в квартире обеспечивается возможность подключения абонентского устройства (заведение кабеля в квартиру).	
Отделка МОП	МОП 1 этажа. Полы - мрамор во входных группах, керамогранит в коридорах и лестничных площадках Стены - окраска по подготовленной поверхности (по бетону/ ГВЛВ лист). Потолок - подвесной на основе ГВЛВ с последующей окраской. Оформление лифтовых порталов - декоративные пилястры с окраской (парадный лифт), обрамление из стали (лифт со спуском в паркинг). МОП типовых этажей. Полы – керамогранит Стены - окраска по подготовленной поверхности (по штукатурке/ ГВЛВ лист). Потолок - подвесной на основе ГВЛВ с последующей окраской (лифтовой холл), окраска по штукатурке (общий коридор), для последних этажей (подшивной потолок на основе ГВЛВ). Оформление лифтовых порталов- декоративные пилястры с окраской (парадный лифт), обрамление из стали (лифт со спуском в паркинг).	

Параметр	Описание	Выгоды для покупателя
Стоимость управления и эксплуатации	Ориентировочно, стоимость услуг УК по управлению и обслуживанию МКД (без учета энергоресурсов) будет составлять 170 руб/кв.м (включая услуги консьержа-швейцара)	
Вариант оформления договора покупки Договор об участии в долевом строительстве (в соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ)	Между Застройщиком и дольщиком заключается договор об участии в долевом строительстве. Договор регистрируется в Управлении Федеральной регистрационной службы по СПб и ЛО. 214 ФЗ направлен на защиту прав граждан, приобретающих жилье на первичном рынке. Договор участия в долевом строительстве подлежит обязательной государственной регистрации, также как и все последующие Приложения и Дополнительные Соглашения. Права на земельный участок под строящимся домом и сам дом передаются в залог участникам долевого строительства. Стороной по договору может быть только Застройщик (т.е не через компанию-прокладку).	Эта форма больше других направлена на защиту прав покупателей. Договор подлежит обязательной регистрации в УФРС, что исключает риск двойных продаж. По ДДУ жестко фиксируются сроки передачи квартир.