



ГБОУ гимназия № 24 имени И. А. Крылова  
Санкт-Петербурга



**«Елисеевские чтения»**

*XV научно – исследовательская конференция*

Тема работы:

**«Актуальность возведения  
торговых центров  
в Санкт-Петербурге (1995-2015г.г.)»**

Выполнила учащаяся 10 класса А  
Осокина Валентина  
Руководитель: Старикова Юлия Анатольевна

Санкт-Петербург  
2016

## Содержание

Введение

Словарь аббревиатур

1. Причины массового строительства торговых центров, торговых и торгово-развлекательных комплексов в Санкт-Петербурге в 1995-2015 годах.

1.1. Виды торговых центров (в мировой практике)

1.2. Составляющие успеха работы ТРК, ТЦ, БЦ (в мировой практике)

2. Локация строительства ТРК, ТЦ, ТК в Санкт-Петербурге

3. Торговые центры, торговые и торгово-развлекательные комплексы в районах с жилищно-массовой застройкой. История земельного участка.

3.1. ТРК «Питерлэнд».

3.2. ТРК «Лето».

4. Торговые центры, торговые и торгово-развлекательные комплексы в историческом центре Петербурга

4.1. Реконструированные здания под ТК и ТЦ в историческом центре Петербурга.

4.1.1. ТЦ «Адмирал». История земельного участка и судьба исторического здания.

4.1.2. ТК «Остров». История земельного участка и судьба исторического здания.

4.2. Новые проекты ТК и ТК в историческом центре города

4.2.1. ТЦ «Галерея». История земельного участка.

4.2.2. ТРЦ «Пик». История земельного участка.

5. Выводы. Актуальность возведения торговых центров в Санкт-Петербурге (1995-2015г.г.)

6. Список литературы и интернет – ресурсов

## Введение

Торговые центры возникли в 40-х годах нашего столетия. За четыре десятилетия своего существования они прошли сложный путь типологического развития — от простейших торговых рядов, размещаемых вдоль автомагистралей или открытых "присинктов" (изолированных пешеходных зон), вокруг которых группировались торговые здания, до сложнейших трехмерно-пространственных структур, интегрированных в урбанистическую среду существующих городов.

С развитием сложной техники строительства и технологии розничной торговли, с ростом населения, более высоким уровнем жизни и целым рядом социальных и технических достижений проектирование предприятий торговли приобрело сложный и специализированный характер. Так, после войны 1939-1945 гг. возник новый тип здания - запроектированный торговый центр, который продолжает развиваться.

В последнее десятилетие в России произошли серьезные социально - экономические изменения, которые затрагивают весь типологический ряд зданий и сооружений. Торговые здания испытали их воздействие в большей степени, чем какие-либо другие.

Наряду со строительством внегородских региональных центров и торговых центров в новых городах в настоящее время все большее значение приобретает создание торговых центров в сложившихся городах, что ставит перед архитекторами сложные проблемы взаимосвязки новых решений с конкретным градостроительным окружением при сохранении исторически ценной застройки и общей атмосферы окружающей городской среды.

Основы теории проектирования ТРЦ заложили труды иностранных авторов, осмысливших накопившийся за рубежом опыт проектной деятельности (Д. Гослинг, Н. Беддингтон, Б. Мейтленд). Параллельно с ними появилось много работ отечественных авторов, которые рассматривали следующие аспекты проектирования, строительства и дизайна современных ТРЦ:

— торговые пространства в структуре города: В.И. Лелина, С.Б. Моисеева и др.;

— торгово-развлекательные комплексы и их интерьеры: А.И. Урбах, М.Т. Лин, Е.Б. Новикова, А.И. Матвеев, В.П. Максимов, А. Мирошкин, Ю. Земцов, И.Р. Федосеева, А.Г. Токмаджян, И.И. Лошаков, А.Ф. Морозов, Л.В. Мудров;

— средовой подход к проектированию торговых комплексов: М.В. Козлов, И. Лошаков, А. Бреус, Т. Остин, И. Порени, В.П. Максимов;

— многофункциональные комплексы в структуре торговли: А.Л. Гельфонд, А.А. Гаврилина, Н.В. Максименко, Л.Н. Алабян, Н.В. Дубинин, Е.Н. Шорина, О. Великорецкий, А.А. Высоковский, И.Т. Привалов;

— предприятия торговли, торгово-бытового обслуживания, торгово-выставочные сооружения: Ю.М. Гарамов, И.П. Васильева, Л.П. Дашков, В.К. Памбухчиянц, В.В. Савченко и др.;

— образ в архитектуре торговых зданий: К.В Сельченко, А.И. Урбах, Н.С. Добробабенко и др.

**Цель исследования:** рассмотреть практическую реализацию проектов торговых центров и принципы, которые обеспечивают успешную торговлю и ее влияние на работу архитекторов, занимающихся разработкой этого нового типа здания.

**Задачи исследования:**

- Провести анализ состояния рынка торгово-развлекательной недвижимости Санкт-Петербурга;
- Проанализировать сегменты рынка торгово-развлекательной недвижимости по следующим параметрам: предложение, спрос, стоимость, тенденции, инвестиционная привлекательность;
- Оценить объем и структуру рынка торгово-развлекательной недвижимости в Санкт-Петербурге;
- Отразить основные события на рынке торгово-развлекательной недвижимости;
- Определить основные тенденции и перспективы развития рынка торгово-развлекательной недвижимости в исследуемом регионе.

**Методы исследования:**

- Сбор и анализ первичной информации;
- Мониторинг материалов печатных и электронных деловых и специализированных изданий, аналитических обзоров рынка, материалов маркетинговых и консалтинговых компаний;
- Составление и анализ базы данных.

**Словарь аббревиатур:**

- ТЦ - это группа предприятий торговли, управляемых как единое целое и находящихся в одном здании или комплексе зданий, соединённых крытым переходом. По определению Международного совета торговых центров, торговым центром можно считать группу архитектурно объединенных розничных предприятий, управляемых единой компанией, обеспеченных парковкой и расположенных на специально спланированном участке.
- ТРК - совокупность торговых предприятий и разноплановых форм отдыха в одном здании, реализующих универсальный ассортимент товаров и оказывающих широкий набор услуг, а также централизующих функции инженерного обеспечения торговой деятельности.

- ТК - совокупность торговых предприятий, реализующих универсальный ассортимент товаров и оказывающих широкий набор услуг, а также централизующих функции инженерного обеспечения торговой деятельности.

## **1. Причины массового строительства торговых центров, торговых и торгово-развлекательных комплексов в Санкт-Петербурге в 1995-2015 годах.**

Впервые строительство подобных торговых объектов по всему миру началось во второй половине 19-го века. Тогда они строились исключительно в столицах, да и то не во всех. ТЦ появлялись в таких городах, как Санкт-Петербург, Париж, Лондон. В более мелких поселениях появление их было еще невозможным, поскольку там отсутствовала достаточное число потребителей с более-менее большим количеством денег и свободного времени.

Но настоящая эпидемия строительства ТЦ началась во второй половине 20-го века. Население, в основной массе своей, стало богаче, а ассортимент продукции значительно шире. Более того, сменился сам подход — современная экономика строится именно на массовом потреблении. То есть торговать стали с куда большим размахом.

Массовое строительство крупных торговых центров, в т.ч. ТРЦ, началось примерно в 1960-х годах. Сейчас этот процесс приобрел ряд специфических характеристик: изменилась типология, масштабы и структура торговых комплексов, их архитектура и оснащение, что требует внимательного изучения. Главное из этих изменений -развернутое строительство гигантских многофункциональных торгово-развлекательных комплексов (самый большой из них - "The Dubai Mall» в ОАЭ, площадь которого составляет более 1,2 млн. кв.м.).

Главной причиной появления ТРЦ стала высокая окупаемость будущего комплекса.

По данным главного редактора журнала "Commercial Real Estate" Екатерины Крыловой, окупаемость строительства торговых центров в России составляет сегодня в среднем 15-30%, а при умелом девелопменте<sup>1</sup> она может достигать 50%.

Инвестиции в торговые центры в западных странах имеют менее привлекательные показатели - от 4 до 8% годовых. Выручка от сдачи в аренду одного квадратного метра в США составляет от 3 до 5 тысяч долларов. В России она в несколько раз выше. Так, 1 кв м, сдаваемый в аренду в московском торговом комплексе "Стокманн", приносит 12 тысяч долларов в год. Таким образом, торговые комплексы в России имеют более короткий период окупаемости - 3-5 лет, против 7-10 лет в Европе.

Среди основных причин инвестиционной привлекательности строительства торговых центров в России Е. Крылова назвала:

- краткий срок возведения объектов,
- быстрый возврат инвестиций,
- высокую доходность.

---

<sup>1</sup> Девелопмент — это предпринимательская деятельность, связанная с созданием объекта недвижимости, реконструкцией или изменением существующего здания или земельного участка, приводящая к увеличению их стоимости.

Сегодня число ТРЦ в мире насчитывается тысячами, и возведение их активно продолжается. Все они различаются размерами, назначением, градостроительными ситуациями, но прежде всего - группами потребителей, привлеченных особенностями предлагаемых им услуг.

ТРЦ - специфическое явление XX века, объект, где совмещаются различные процессы жизнедеятельности современного человека: покупки, развлечения, общение, питание, занятия спортом и т.д. (В. Литвинов, К. Канаян, Р. Канаян, А. Канаян, Дж. Пулер). Аналогом ТРЦ является не узкоспециализированная торговля, а комплексная (ярмарки, торговая улица). Исследования (И.А. Дубровин, Дж. Пулер, Д. Статт) показывают, что для современного покупателя характерен «импульсивный» вид покупки, спровоцированный эмоциональным порывом, поэтому к функции торговли добавилась функция развлечения, необходимая для создания атмосферы праздника, «игры», формирующей отношение к процессу купли-продажи, как к игровому действию.

Функционально ТРЦ образованы двумя сферами обслуживания - торговля и культурно-развлекательные услуги.

Первая - относительно постоянна, устойчива по базовым формам, предсказуема по составу и по схемам организации, что позволяет объективно анализировать ее средовые характеристики.

Вторая - чрезвычайно разнообразна по формам и содержанию. В её состав входят кинотеатры, рестораны, выставочные залы, фитнес-клубы, катки, даже - трамплины для горнолыжного спорта. Её зоны, как правило, меньше по физическому объему, чем торговые (занимая от 3% до 35% общей величины ТРЦ), и весьма разнообразны по приемам встраивания в его структуру (рассредоточенное или компактное расположение, размещение на разных этажах и т.п.). В настоящее время жестко рекомендовать характерные параметры (размер, состав и пр.) неторговой части в ТРЦ разного типа теоретически невозможно, не сложились и « типовые » формы ее «внедрения» в «тело» этих мегаобразований.

Специфика эксплуатации ТРЦ приводит к тому, что при формировании их среды используется т.н. «театральная» концепция' с использованием сценографических приемов и средств, при этом акцент делается на эмоциональную окраску среды, т.е. на формирование образа, который имеет ряд особенностей (К. Канаян, Р. Канаян, А. Канаян):

- главным в образе среды ТРЦ являются не узко утилитарные функции (хранение и продажа товара), а общий эмоционально-эстетический климат, который превращает утилитарную необходимость приобретения товара в праздник, процесс «игрового» общения человека с его окружением;
- образам торговой среды, с одной стороны, присуща динамика, так как они активно и постоянно вступают в диалог с покупателем и являются посредником между человеком и вещью (покупкой), отражая тенденции культурно-экономического развития общества, с другой - они в

определенном смысле консервативны, т.к. привязаны к укоренившимся в сознании «стереотипам» организации торговой сферы;

— особенностью средового образа является его предельная яркость, насыщенность, высокая информационная нагрузка, что предопределяет выбор средств его формирования.

Появлению современного ТРЦ, как правило, предшествует маркетинговая<sup>2</sup> разработка его концепции, которая определяет набор его функций, исходя из потребительского спроса (потребностей потенциальных покупателей) и реальной ситуации строительства. Эта концепция указывает проектировщику «условия потребления» среды будущего сооружения и формулирует основные требования к параметрам среды (объем здания, формат и набор торговых и сопутствующих функций, предметно-пространственная структура и т.д.): создается своего рода система регулирования спроса и предложения, воздействующая на сознание и подсознание посетителей и стимулирующая аудиторию на совершение покупок.

Планирование ТРЦ начинают с расчета его аудитории, выделения целевого сегмента «своих» покупателей, ориентирующего деятельность ТРЦ на одну или несколько потребительских групп. Каждая из них будет по своему воспринимать среду будущего центра, и их вкусовые предпочтения будут положены в основу его концепции. Таким образом, изучение человека (как потребителя торговой сферы) является начальным звеном процесса проектирования.

Специальные исследования таких наук как социология, психология, маркетинг (И.И. Лошаков, Д.И. Фельдштейн, И.М. Таубер, Л.М. Фридман, И.Ю. Кулагина и др.) рассматривают следующие позиции этой темы:

— причины покупок, мотивы организации торговой среды (классификация потребностей покупателей);

— личностные особенности потребителя, которые влияют на мотивы его поведения, и определяют решение о покупке (типология потребителей);

— дифференциация групп потребителей по их восприятию торговой среды (типология потребительских групп).

При этом у каждого посетителя ТРЦ будут разные интересы (купить товар, посмотреть фильм, пообщаться с друзьями и т.д.), но вместе с тем всем посетителям присущ общий мотив нахождения в среде - соединить «приятное с полезным», окунуться в атмосферу праздника, «шопинга», общения.

Интересы посетителей анализируются и классифицируются специалистами по двум критериям:

а) функционально-психологическая систематизация структуры побудительных мотивов для совершения покупок разного типа, отнесенного

---

<sup>2</sup> Концепция маркетинга- это совокупность (единый комплекс) основных взглядов и методов ведения бизнеса, которые направлены на достижение стратегических целей компании: удовлетворение потребителя и получение прибыли.

к некоему усредненному посетителю ТРЦ (Дж. Пулер, Д. Статт, И.А. Дубровин, А. Маслоу.);

б) дифференциация интересов покупателей в соответствии с характером основных групп населения, пользующихся ТРЦ (А. М. Сергеев, Е.А. Бойченко).

### **1.1. Виды торговых центров (в мировой практике)**

Выбор концепции торгового центра – один из самых важных шагов, именно это решение определяет шансы ТЦ на успех. Оно также влияет на выбор расположения и архитектурные особенности здания. Размытая концепция или ее полное отсутствие – основная ошибка девелоперов. Такие факторы, как неразумная планировка, неверное расположение фуд-корта<sup>3</sup>, несоответствие площади центра товарообороту и количеству посетителей, недостаток парковочных мест, могут «похоронить» новый проект в считанные месяцы.

Существует классификация концепций торговых центров. Самая простая из них основана на количестве магазинов и наличии либо отсутствии дополнительных развлечений.

- **Мономагазины**, то есть магазины, в которых представлена только одна марка, торговыми центрами в строгом значении этого слова считаться не могут и, по мнению многих специалистов, такая концепция постепенно отходит в прошлое.
- **Мультиторговые комплексы**, которые были так популярны в начале 2000-х, все еще встречаются, и их количество велико. Однако торговый центр, собравший под своей крышей много торговых точек разных марок, но не предлагающий клиентам ни возможностей для отдыха, ни дополнительных сервисов в условиях жесткой конкуренции обречен.
- **Торгово-развлекательные центры** – самый прибыльный и перспективный вариант. Люди ходят в торговые центры не только для того, чтобы сделать покупки или воспользоваться определенными услугами – они также хотят развлекаться, хорошо проводить время и встречаться с друзьями. Такие требования и породили самый востребованный вид торговых комплексов – торгово-развлекательные центры. Помимо магазинов в них также присутствуют кафе, рестораны и фуд-корты, салоны красоты, детские комнаты, кинотеатры, боулинг и другие возможности для отдыха и развлечений.

### **1.2. Составляющие успеха работы ТРК, ТЦ, БЦ (в мировой практике)**

Строительство торговых комплексов предполагает сотрудничество с огромным количеством подрядчиков и точную координацию их работы. Облегчить задачу, сократить строки строительства торгового центра и свести к минимуму количество накладок можно, поручив все работы – от

---

<sup>3</sup> **фуд-корт** (англ. **food court**) — зона питания в торговом центре, аэропорту или, в некоторых случаях, отдельном здании, где посетителям предлагают услуги сразу несколько предприятий питания.

проектирования до постройки – одной компании, обладающей большим опытом в этой сфере.

Составляющие успеха работы ТРК, ТЦ, БЦ:

- эффектные архитектурные решения, красивый фасад
- удобное расположение,
- изысканный дизайн интерьера
- системы кондиционирования и вентиляции, которые будут поддерживать оптимальную температуру и комфортный микроклимат в разных помещениях торгового центра, учитывая их специфику и проходимость.
- организация покупательских потоков: даже малоэтажный торговый комплекс должен быть оснащен эскалаторами и вместительными лифтами, расположенными в верно выбранных точках.
- организация парковки. Самое современное решение – парковка, расположенная в верхней части здания, оснащенная специальными лифтовыми подъемниками «АРК-Паркинг».
- неповторимым стилем и продуманной до мелочей внутренней инфраструктурой

## 2. Локация<sup>4</sup> строительства ТРК, ТЦ, ТК в Санкт-Петербурге

Успех объектов коммерческой недвижимости определяет ее локация. Месторасположение – один из основных факторов, влияющих на успех реализуемого проекта.

В первую очередь, характеристики местоположения ТРК будут задавать тон основным стратегическим решениям проекта.

Во-вторых, удачное расположение способно обеспечить постоянный приток покупателей даже не самому удачному, с точки зрения концепции проекту ТК, а неудачное место, наоборот, может обесценить самые удачные концепции торговых комплексов.

К основным факторам, определяющим степень месторасположение будущего ТРК, относят:

- Прилегающую территорию, включая тип застройки (жилая, деловая, загородная или промышленная), ее плотность и этажность, а также ее возможные изменения в будущем;
- Прилегающую транспортную инфраструктуру, пешеходную и транспортную доступность объекта для посетителей, а также их возможные изменения в будущем;
- Наличие препятствий на пути пешеходов и автомобильного транспорта (пустыри, железнодорожные пути, автомобильные пробки и пр.);
- Визуальную доступность будущего объекта для пешеходов и автомобилистов;
- Историко-культурный статус района, в котором планируется размещение торгового комплекса (что может оказать влияние на выбор концепции ТК).
- Наличие технических препятствий (сложные подземные технические коммуникации, которые делают строительство объекта невозможным).

Строительство ТРЦ в Санкт-Петербурге - высокомаржинальное<sup>5</sup> направление развития коммерческой недвижимости.

В Северо-Западном регионе достаточное количество качественных, современных объектов торговой недвижимости, но спрос на новые, уникальные предложения постоянно растет.

В связи с нехваткой торговых площадей, высоких арендных ставок и ограниченным числом новых эффективных строительных площадок новое строительство ТРЦ в Санкт-Петербурге является привлекательным инвестиционным вложением.

Компании коммерческой недвижимости используют любую возможность инвестиций в торговую строящуюся недвижимость, отслеживается каждая перспективная строительная площадка.

---

<sup>4</sup> Локация (от лат. locatio — размещение, положение) — определение местонахождения чего-либо.

<sup>5</sup> Высокомаржинальное направление развития - направление в деятельности коммерческой организации, при осуществлении которого достигается наивысший доход (маржа)

### 3. Торговые центры, торговые и торгово-развлекательные комплексы в районах с жилищно-массовой застройкой.

ТРЦ и «малые» торговые комплексы в районах массовой жилой застройки в большинстве своём выполняют функцию магазина «у дома», поэтому концепцию и состав арендаторов изначально формируют с учётом повседневных потребностей будущих посетителей комплекса.

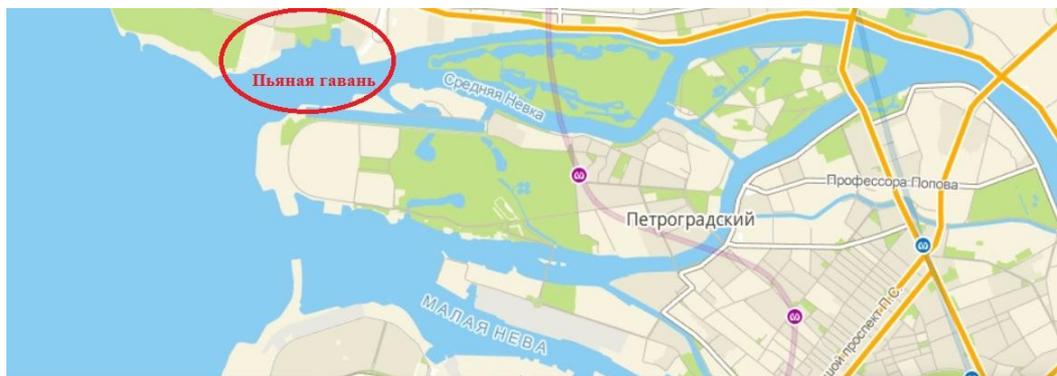
#### 3.1. ТРК «Питерлэнд»



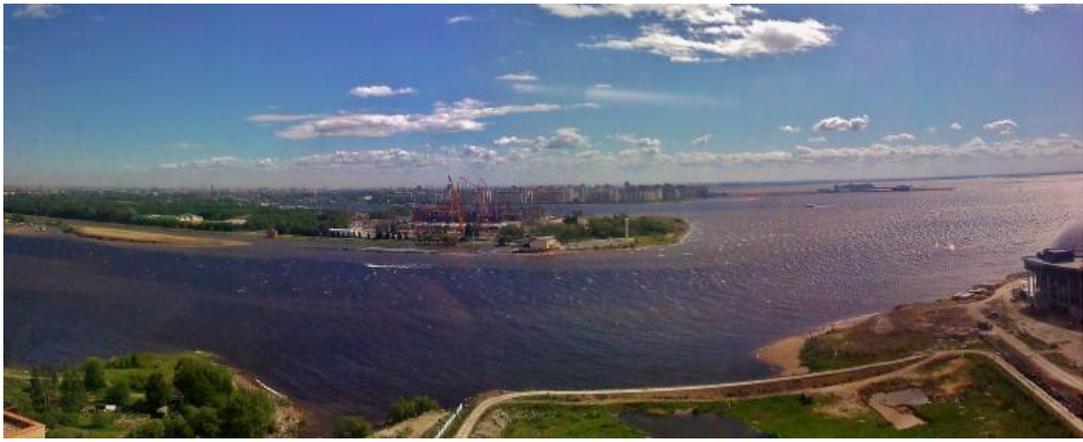
*Фото № 1 ТРК «Питерлэнд»*

Торгово-развлекательный центр «Питерлэнд» находится по адресу Приморский проспект, 72.

В 2002 году на территории, известной как «Пьяная Гавань», намечалось строительство Европейского теннисного центра (12 крытых и 6 открытых теннисных кортов, теннисная школа, фитнес-центр и другие оздоровительные сооружения, а также отель класса "четыре звезды" на 150 номеров).



*Карта № 1 Пьяная гавань*



*Фото № 2 Вид на Пьяную гавань с высоты птичьего полёта*  
Инвестиции в проект оценивались в 22 млн. евро.  
Архитектором выступал Михаил Мамошин.



*Фото №3 Проект застройки Пьяной гавани Михаила Мамошина*

Поскольку все было согласовано, начать работы предполагалось еще в 2002 году. Однако по невыясненным причинам от этого замысла отказались.

В 2005 году началось проектирование спортивно-развлекательного комплекса стоимостью 250 млн. евро. Архитектор проекта - Евгений Подгорнов.

В составе комплекса были запланированы аттракционы, аквапарк, кафе, магазины, боулинг, каток, детский комплекс и отель площадью 50 000 кв.м высотой в 30 этажей (100 метров). Кроме парковки для автомобилей спроектированы причал для катеров и яхт, а также вертолётная площадка на крыше гостиницы. Сдача первоочередных объектов намечалась на 2006 год, окончательная - на 2007-й.



*Фото № 4 Проект застройки Пьяной гавани Евгения Подгорнова.  
Вскоре строительство началось и стало классическим долгостроем по причине экономического кризиса, постоянных изменений инвесторов, собственников, партнёров.*



*Фото №5 Строительство ТРЦ «Питерлэнд»*

Многофункциональный торгово-развлекательный комплекс «Питерлэнд» (“Piterland”) открылся в июне 2012 году.



*Фото № 6 ТРЦ «Питерлэнд» и парк 300-летия Санкт-Петербурга*



Фото № 7 Интерьер «Питерлэнда»

Пятиэтажный ТРК включает торговую галерею (130 магазинов), аквапарк площадью 25 000 кв. м, корты для сквоша и тенниса.

### 3.2 ТРК «Лето»



Фото № 8 ТРК «Лето»

Торгово-развлекательный центр «Лето» находится на Пулковское шоссе, д. 25, корп. 1



Карта № 2 ТРЦ «Лето»

Двухэтажный торгово-развлекательный центр «Лето» был введен в эксплуатацию в январе 2011 года – через 5 лет после закладки первого камня.

В проектировании, строительстве и отделке, а также установке инженерных сетей торгового комплекса «Лето» участвовали многие компании СПб и других городов России. Инвестиционными партнерами строительства торгового комплекса на Пулковском шоссе выступили отечественная строительная компания «Галс-Инвест Девелопмент» и французская группа «Arsys».

Разработкой объектно-пространственного решения ТРК «Лето» занималось архитектурно-производственное бюро «Ловкачев и Партнеры», известное проектом благоустройства Сенной площади, разработкой проектов ТЦ «Плато», ТЦ «Сенная» и универмага «Гостиный двор», а также проектированием жилых комплексов. Также приняли участие французские дизайнеры компании «SUD Architects».



*Фото № 8 Строительство ТРЦ «Лето»*

Первый камень будущего торгового комплекса на Пулковском шоссе был заложен еще 13 сентября 2006 года. Завершить стройку планировалось в начале 2008 года. Позднее было объявлено, что открытие ТЦ «Лето» в Санкт-Петербурге состоится в IV квартале 2009 года. Но и этот срок был перенесен, во многом из-за финансового кризиса. Сначала открытие ТРЦ «Лето» отложили на осень 2010 года, затем на март 2011 года.

Тем не менее, техническое открытие ТК «Лето» состоялось уже осенью 2010 года. Торговля в СПб постепенно восстанавливалась после кризиса, и операторам розничной торговли стало не хватать торговых площадей (многие стройки были заморожены из-за кризиса ликвидности<sup>6</sup>), поэтому строителей и брокеров подгоняли со сдачей объектов. И хотя обычно

---

<sup>6</sup> Ликвидность – способность активов быть быстро проданными по цене, близкой к рыночной.

торгово-развлекательные комплексы открываются общим пулом<sup>7</sup>, со 100% наполненностью сдаваемых в аренду помещений, для ТРК «Лето» было сделано исключение, и были открыты лишь некоторые магазины.

По итогам 2015 года в торговом-развлекательном комплексе «ЛЕТО» в Санкт-Петербурге ) открылось 35 новых магазинов. Девелопер и собственник комплекса – компания «Галс-Девелопмент», управляет объектом компания Colliers International.

Общая площадь ТРК «ЛЕТО» составляет 116 тыс. кв. м. Общая заполненность арендуемых площадей достигла 97%. Средняя посещаемость комплекса выросла на 8 % в сравнении с 2014 годом.



*Фото № 9 ТРЦ «Лето» с высоты птичьего полёта*

В числе главных открытий 2015 года – сеть магазинов мужской элитной одежды Diplomat, магазины Da Vinci и Ralf Ringer, гипермаркет спортивных товаров Decathlon, всемирно известный бренд одежды Calvin Klein Jeans, магазин детской одежды Gulliver и другие.

*«По итогам 2015 года можно сказать, что наша цель по созданию популярного торгового комплекса, в котором были бы представлены всемирно известные бренды одежды, магазины техники, спортивные магазины, а также все возможности для семейного досуга, успешно выполнена. ТРК «Лето» функционально сбалансирован и востребован жителями Санкт-Петербурга, о чем говорят растущие показатели посещаемости и практически нулевая доля вакантных площадей на конец года», – комментирует Владимир Стригин, вице-президент «Галс-Девелопмент». <http://www.bpn.ru/publications/v-torgovo-razvlekatelnom-komplekse-leto-otkrylos--35-novyh-magazinov/> Дата публикации: 09:36 25 декабря 2015*

---

<sup>7</sup> Пул (англ.pool — общий котел) — форма объединения компаний, отличающаяся тем, что прибыль всех участников пула поступает в общий фонд

## **4. Торговые центры, торговые и торгово-развлекательные комплексы в историческом центре Петербурга**

За последние два-три года на петербургском офисном рынке наметилась тенденция децентрализации офисного рынка. Причем деловые зоны вне Центрального района на ближайшие годы уже практически определились. Прежде всего, это набережные Невы: Петроградская, Аптекарская, Пироговская, Выборгская, Ушаковская, Свердловская. Их достоинства – неплохая транспортная доступность, а также возможность организации парковки. Большой популярностью пользуются центральные транзитные трассы города – Московский проспект, Пулковское шоссе, а также район Морского порта. Целый ряд застройщиков делает ставку на создание «воздушных» и «морских» офисных ворот города. Входит в сферу интересов девелоперов и арендаторов и Васильевский остров.

### **4.1. Реконструированные здания под ТК и ТЦ в историческом центре Петербурга.**

Ландшафтные особенности Санкт-Петербурга существенно ограничивают возможности строителей. По этой причине реконструкция исторических построек в этом регионе особенно актуальна. Старые здания можно переоборудовать под современное использование, сохранив их облик. Главное – тщательно продумать детали и назначение объекта.

Чаще всего здания исторического центра города нуждаются в замене коммуникаций, укреплении фундамента и кровли. Потребность в изменении функций сооружения также приводит к полной реконструкции. Такие работы требуют серьезных капиталовложений и, по статистике, обходятся на 10–20 % дороже, чем строительство нового здания. Однако благодаря расположению объекта, его престижности и привлекательности для арендаторов последующая прибыль окупает затраты на реконструкцию.

Исторические здания перестраиваются для использования под офисы, гостиницы, торговые центры, музеи. Зачастую их назначение не претерпевает кардинальных изменений.

Процесс реконструкции представляет собой комплекс проектных и строительных работ. В ходе проектирования производятся расчеты экономической целесообразности, составление проекта и его утверждение в соответствующих инстанциях. Проектировщики разрабатывают планировку помещений, рассчитывают эксплуатационные нагрузки. Проект предусматривает не только замену морально устаревших элементов и изношенных конструкций, но и модернизацию инженерных и коммуникационных систем с использованием современного оборудования и систем автоматизации.

Реконструкция может предусматривать изменение площади объекта в результате надстройки этажей или расширения. Согласно законодательству в ходе работ выполняется полная замена или восстановление несущих

конструкций. Проектирующая организация осуществляет авторский надзор при выполнении строительных и монтажных работ и участвует в приемке при сдаче объекта в эксплуатацию. Процесс реконструкции также подразумевает благоустройство прилегающей территории.

#### **4.1.1.ТЦ «Адмирал». История земельного участка и судьба исторического здания.**

В центре исторической части Санкт-Петербурга, в пешеходной доступности от таких знаковых достопримечательностей, как Адмиралтейство, Зимний дворец, Исаакиевский собор, Дворцовая площадь и стрелка Васильевского острова, а так же недалеко от основных государственных учреждений, офисных центров, и ВУЗов, расположился новый торгово-развлекательный комплекс «Адмирал».

1913 году здесь был возведён доходный дом, построенный гражданским инженером Верёвкиным Николаем Николаевичем.



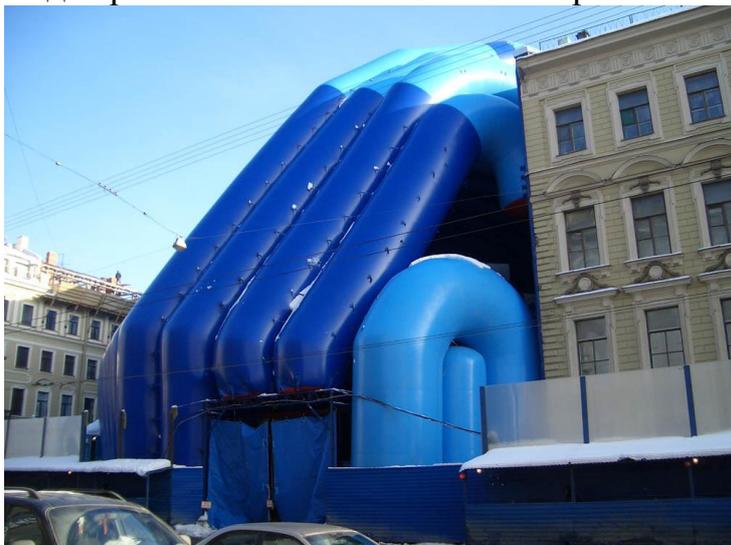
*Фото №10 Доходный дом гражд. инженера Н.Н.Верёвкина 1940 год*

После попадания немецкой авиабомбы во время Великой Отечественной войны, в 1944 г. – дом был восстановлен и реконструирован под руководством архитекторов Б. Р. Рубаненко, И. И. Фомина. Дом был известен, как первый дом, восстановленный в Ленинграде после бомбёжек — ещё до окончания войны.



*Фото № 11 Доходный дом гражд. инженера Н.Н.Верёвкина после попадания в него бомбы 1943 год*

В 2009 году дом был расселён, под снос для строительства вестибюля метро "Адмиралтейская" и снесён в октябре 2009 года.



*Фото № 12 Строительство станции метро «Адмиралтейская»*

Стилистическое выполнение ТРК сделано по типу исторического здания и решено в согласии с окружающими зданиями. В элементах интерьера используются цвета и детали морской тематики. А в самом сердце комплекса установлена корабельная мачта. Общая площадь - 20 000 кв.м.

Выход из метро «Адмиралтейская» - это вход в ТК «Адмирал». Станция метро пропускает от 8000 до 10000 человек в час ежедневно.



*Фото № 13 ТРК « Адмирал» 2011*

Помимо четырех этажей уникальных магазинов и одного этажа, отведенного под ресторанный дворик, на шестом этаже комплекса расположился интерактивный театр-музей архитектурных миниатюр. Он представляет собой масштабную модель исторических достопримечательностей Санкт-Петербурга и области, связанных с морской историей города.

Почти полностью перестроенный после войны дореволюционный дом на Малой Морской улице, 4 (на углу с Кирпичным переулком), снесли под стройку метро «Адмиралтейская». На его месте возвели внешне похожее здание, куда и встроили вестибюль, в котором и открылся 17 июля 2014г. над станцией метро «Адмиралтейская» в техническом режиме «Адмирал» — шестиэтажный торговый комплекс, построенный той же компанией, которая владеет ТК «Пик» на Сенной. Проект разрабатывался совместно с ГУП «Санкт-Петербургский метрополитен».

Первые четыре уровня отведены для ювелирных и сувенирных магазинов, магазинов одежды, обуви и аксессуаров, пятый занят фуд-кортом. Весь шестой этаж, около 1000 кв. метров, занял интерактивный театр-музей архитектурных миниатюр «Мини-Петербург XVIII века».

#### **4.1.2.ТК «Остров». История земельного участка и судьба исторического здания.**



*Фото № 14 ТЦ «Торговый остров»*

В первой четверти XIX века на данном участке стоял деревянный дом в полтора этажа. Двухэтажный жилой дом по 9-ой линии Васильевского острова построили в первой четверти XIX века.

В 1832 году архитектор И. К. Лаутер возвел трехэтажный каменный корпус по проспекту для купца Воробьева.

В 1860-х гг. участком владел архитектор К.И. Лоренцен, который продолжил строительные работы.

В 1868 году московский 1-й гильдии купец, потомственный почетный гражданин Роберт Шпис (1819-1897) , а также Санкт-Петербургский 1-й гильдии купец, потомственный почетный гражданин Вильгельм Стукен

(1821-?; занимался биржевыми операциями в фирме «Стукен и Шпис») совместно с временным санкт-петербургским 2-й гильдии купцом Йозефом Гупманом (в учредительных документах он также назван «австрийским помещиком») основали табачную фабрику «Общество табачных изделий «Лаферм»». Гупман в то время находился в Дрездене, где владел другой табачной фабрикой, но это не помешало ему стать основателем и петербургского производства.

Первое время фабрика помещалась на Невском проспекте, 46 (дом купца Лихачева, на месте которого в 1902 году по проекту Л. Н. Бенуа было построено здание Московского купеческого банка). С целью расширения дела В. Стукен и Р. Шпис в 1870 году купили земельный участок площадью 447,5 акров на углу 9-й линии и Среднего проспекта Васильевского острова, принадлежавший немецкому архитектору Карлу Ивановичу Лоренцену.

В 1874 году Шпис приобрел дрезденскую фабрику Гупмана «Лаферм» («Laferme»), а в 1881 году получил и долю Стукена в петербургской фирме.

В том же году из-за разногласий между компаньонами фирма «Стукен и Шпис» прекратила свое существование.

Новые таможенные пошлины на импорт табака, введенные для более успешного развития табаководства на юге России, привели к кризису фирмы «Лаферм», которая импортировала табак с Балкан и из Турции.

Сын Роберта Шписа, Альберт, взял на себя руководство с намерением восстановить репутацию фирмы.

В 1889 году фабрика купила 486 квадратных метров производственной площади у Я. Н. Цизирева на **11-й линии** Васильевского острова, в 1898-м - 600 квадратных метров у Е. Н. Попова на Среднем проспекте, в доме 38, и в 1906 году - 600 квадратных метров у англичанина Шеперсона на **9-й линии**. В 1892 и 1895 годах на табачную фабрику «Лаферм» работали архитекторы Юлий Юльевич Бенуа и Рудольф Карлович Мюллер (Миллер). По их проектам были надстроены производственные корпуса и возведен домовый флигель (впоследствии вошел в состав других зданий).

Кроме того, в конце XIX века фирма регулярно приобретала земельные участки на побережье Черного моря, где находились большие табачные плантации.

Фабрика «Лаферм» добилась права именоваться «Поставщик Высочайшего двора» и помещать герб Российского государства на своих изделиях. В 1870 году она стала паевым товариществом (устав его был утвержден Александром II в январе). Это первое в мире производство по выпуску сигарет.

Угловой дом в 1890-х гг. надстроили четвертым, затем пятым, а потом и мансардным этажами по проекту архитектор Ю. Ю. Бенуа. В начале 1900-х годов фабрике отошел и участок № 38.

В 1911 и 1913 гг. возведены шестиэтажные с мансардами производственные корпуса по проекту архитектора Р. И. Кригера. Фабрика "Лаферм" первое табачно-папиросно-сигаретное производство в России и первая сигаретная фабрика в мире. К началу Первой мировой войны

фабрика превратилась в трест, состоящий из 14 фабрик и контролировавший две трети производства табачных изделий.

В 1920-х гг. фабрике было присвоено имя М. С. Урицкого.

Во время блокады Ленинграда фабрика продолжала работать. Здесь же, на фабрике, с 1942 года было налажено производство мин, снарядов, гранат и изготовление медикаментов. Весь период ВОВ на фабрике работал детсад.

К 1980-м гг. фабрика стала головным предприятием объединения.

С 1992 года это Российско-американское предприятие Р. Дж. Р. - Петро.

В настоящее время производство выведено за черту города.

В 2002 году в реконструированных корпусах фабрики открылся торговый и общественный центр - "Торговый остров".

## 4.2. Новые проекты ТК и ТК в историческом центре города

### 4.2.2 ТК «Галерея»

Торгово-развлекательный центр «Галерея» — это новый эталон качества торговых площадей в Северной столице.



Фото № 15 Торговый комплекс «Галерея»

В 1998 г. начались строительные работы. Ради проекта пришлось пожертвовать несколькими зданиями рядовой исторической застройки, однако дальше 9-метрового котлована дело не пошло. РАО «Высокоскоростные магистрали» обанкротилось.

Выстроен на участке, первоначально зарезервированным под терминал скоростной железной дороги компании "Российское акционерное общество Высокоскоростные магистрали". Объем инвестиций в проект оценивается на уровне 470 млн. долларов США. Проект должен был связать две столицы. Однако, данная организация обанкротилась и в результате федеральное правительство отобрало в 2000 году у банкрота за долги участок в 3,9 га на Лиговском проспекте, 26–38.

На тот момент, на участке была огромная яма. Эту яму передали в хозяйство ФГУП «ВПК-инвест».



*Фото № 16 Яма на месте будущего ТК «Галерея»*

Эта структура заключила инвестиционное соглашение со строительной компанией «Бриз», по условиям которого в 2008 году на Лиговском должен был появиться коммерческий комплекс.

За несколько лет у компании-застройщика не раз менялись владельцы. Изначально контроль над СК «Бриз» принадлежал петербургскому холдингу «Веда-система», затем он уступил свою долю столичной компании «Нафта-капитал». Наконец, в 2006 году проект приобрели структуры, контролируемые Казкоммерцбанком.

Однако, градостроительный совет трижды отказывался утвердить работу этого тандема. Основная претензия – размер будущего молла и его облик соответствовали скорее городским окраинам, нежели центру. Комплекс сравнивали с заводским цехом и поездом с вагонами. Прислушавшись к критике, авторы изменили конфигурацию выходящего на Лиговский проспект фасада (он стал вогнутым), и в конце концов скорректированный проект был согласован руководством городского комитета по градостроительству и архитектуре.

В дореволюционный период на этой обширной территории находился Дом Призрения для малолетних бедных при Императорском Человеколюбивом обществе с домовою церковью св. апостола Никанора существовал с 1816 года.



*Фото № 17 Дом Призрения для малолетних бедных при Императорском Человеколюбивом обществе на Лиговском проспекте, 26. 1900 год*

В 1818 году коллежская асессорша Ф. М. Баташева пожертвовала средства для приобретения участка на Лиговской ул. Застройка на участке отсутствовала.

К 1828 году для дома Призрения был построен двухэтажный каменный дом под четырехскатной вальмовой крышей с десятью окнами на лицевом фасаде. Проект составил арх. А. М. Куци. Первый этаж был рустован, оконные проемы декорированы львиными масками. На плане 1828 года указан г-образный каменный дом по красной линии Лиговского канала.

В период между 1828 и 1849 гг. арх. В. П. Львов частично разобрал постройку, оставив лишь двухэтажное здание в три оси, и, на расстоянии от него, возвел такое же здание, между ними разбив сквер.

*Для призрѣнія малолѣтн. бѣдныхъ, Имп. челобѣколюб. об-ва 1) Лиговская, 26.—2) Садовая, 60.*

*Фото № 18 Выдержка из книги Домбровского Ф.В. «Полный путеводитель по Петербургу и всем его окрестностям». — СПб, 1896. С.351*

В 1853 году по его же проекту на средства собранные по подписке в саду было построено «особое здание для церкви». Храм был освящен 20 декабря 1853 г. митрополитом Никанором во имя св. апостола Никанора.

*Св. Никанора Апостола, при домѣ призрѣнія малолѣт. бѣдн. дѣтей Имп. Челобѣколюбиваго Об-ва, Лиговская ул., 16.*

*Фото № 19 Выдержка из книги Домбровского Ф.В. «Полный путеводитель по Петербургу и всем его окрестностям». — СПб, 1896. С.178:*

В 1858 году на средства предоставленные известными благотворителями В. Ф. и И. Ф. Громовыми архитектор Е. А. Пирогов обновил существующие здания. Соединил их двухэтажным корпусом и увенчав треугольными фронтонами. Во дворе возвели двухэтажный флигель с каретными сараями.

Дому призрения покровительствовало Железнодорожное ведомство. К концу XIX века в Дом призрения принимались мальчики 7-12 лет, сироты или дети беднейших родителей. Количество воспитанников достигло 115. Заведовал Домом призрения действительный статский советник А. Ф. Липский, архитектором Дома призрения служил его сын архитектор и художник, техник Городской управы В. А. Липский.

В 1905 году в связи с расширением узла Николаевской железной дороги участок перешел в казну и в 1906 году Дом призрения, почетным попечителем которого стал В. Я. Ратьков-Рожнов, перевели к Поклонной горе.

Церковь до упразднения использовали для нужд железной дороги. Здание предполагалось снести при реконструкции Николаевского вокзала, но до Первой мировой войны этого так и не произошло.

После Октябрьской революции до середины 1940-х гг. его использовали как жилой дом.

После Великой Отечественной войны здесь размещался Дом культуры железнодорожников «Экспресс». Здание было снесено в 1996 году.



*Фото № Кинотеатр «Экспресс» в здании бывшего Дома Призрения. 1980-е годы*

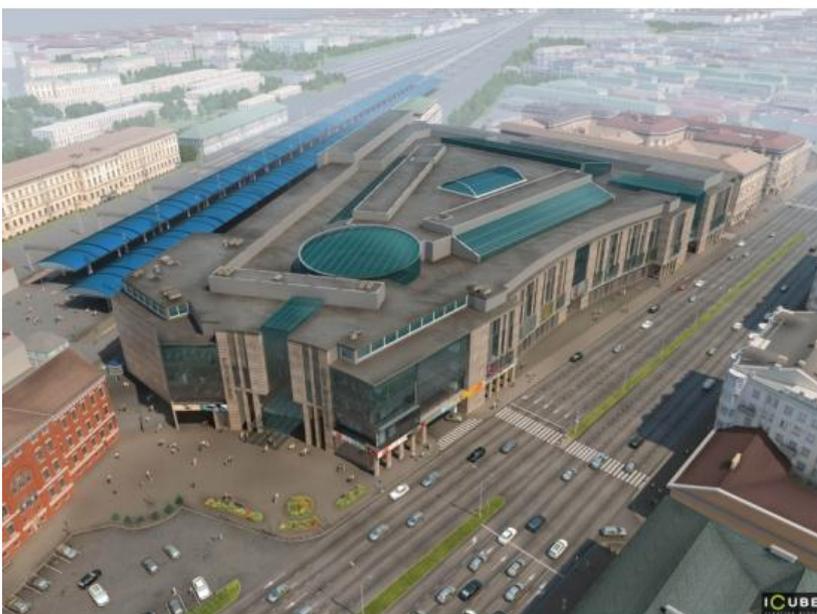


*Фото № 21 Кинотеатр «Экспресс» в здании бывшего Дома Признания.  
1980-е годы*

В наши дни на этом участке располагается ТК «Галерея». Комплекс построен в центре города, на пересечении Лиговского и Невского проспектов, рядом с Московским вокзалом. В шаговой доступности торгового центра находятся три станции метро – «Площадь Восстания», «Лиговский проспект» и «Маяковская».

Непосредственная зона охвата центра превышает 3 млн. человек. Общая площадь ТЦ превышает 190 тыс. кв. м.

В комплексе предусмотрен двухуровневый подземный паркинг.



*Фото № 22 Макет здания ТК «Галерея»*

Официальное открытие Торгового центра состоялось 25 ноября 2010 года. Торговый центр вписался в облик города, даже не смотря на то, что шли споры по поводу целесообразности его облика в центре города.

#### 4.2.2. ТРЦ «Пик». История земельного участка.

Согласно РАСПОРЯЖЕНИЮ губернатора Санкт-Петербурга от 27.11.2000 N 1227-р "О проектировании и строительстве здания коммерческого центра по адресу: Адмиралтейский административный район, Сенная площадь, дом 2, ул. Ефимова, дом 2" было принято решение Городской инвестиционно-тендерной комиссии (протокол от 05.07.2000 N 257)<sup>8</sup> о создании коммерческого центра «Пик» :

- окончание проектирования - II квартал 2001 г.;
- начало строительства - III квартал 2001 г.;
- окончание строительства - 30 апреля 2003 г.



*Фото № 23 ТРК «Пик»*

В нескольких десятках метров от торгового центра «Пик» находится павильон станции метро «Сенная», который был возведён на месте взорванного храма Успения Пресвятой Богородицы (Спас-на -Сенной).

С 1743 года купцы с Сенной площади настойчиво обращались к городским властям с просьбой о постройке церкви и получили разрешение на её строительство через 8 лет. На Выборгской стороне была куплена готовая деревянная церковь Спаса Происхождения Честных Древ и после переноса она была освящена 18 июля 1753 года на новом месте.



*Литография Спас- на - Сенной*

<sup>8</sup> Источник: <http://ppt.ru/newstext.phtml?id=30508>

Каменная церковь была заложена 20 июля 1753 года архиепископом Сильвестром.

Церковь строилась на средства богатого откупщика С. Я. Яковлева (Собакина). Архитектором в старину считался Ф. Б. Растрелли, в настоящее время более вероятным автором проекта признаётся А. В. Квасов, хотя некоторые авторы не исключают участия Растрелли на основании характерных плана и пропорции сооружения и изящества постановки главного купола.

Храм впоследствии был расширен пристройкою двух приделов, во имя Спаса и Архангела Михаила на средства К. И. Новикова. Кроме того, Растрелли возводил неподалёку особняк Яковлева (не сохранился).

Церковь планировалось разделить на тёплую половину с двумя приделами и однопрестольную холодную. В 1758 году храм был готов, но не был освящён: комиссия архитекторов предложила переделать своды. В итоге освящение первого, Трёхсвятительского придела (левого) произошло только 20 июня 1761 года. Под этим приделом был устроен склеп, в который с Сампсониевского кладбища Яковлев перенёс останки своих родителей. Внешне церковь была завершена строительством к 1762 году, и 2 октября 1764 года произошло освящение правого придела во имя преподобного Саввы, имя которого носил храмоздатель.

5 декабря 1765 года состоялось освящение главного, холодного придела, освящённого во имя Сретения Господня (позже он был переосвящён во имя Успения Божией Матери). Образа в этом приделе исполнил известный живописец М. Л. Колокольников.

В итоге величественное и просторное здание церкви увенчивали пять куполов, расположенных на многогранных барабанах. Величественная трёхъярусная колокольня была увенчана слегка удлинённым куполом, к ней примыкала высокая трапезная.



*Фото №24 Спас-на-Сенной 1960-й год*

Вскоре после постройки неравномерная осадка здания привела к повреждению колокольни. В 1816-1817 годах архитектор Л. Руска создал проект частичной переделки здания, соединив вместе тёплую и холодную церкви. К тому же вход в церковь украсил многоколонный портик с фронтоном, повторяющий очертания портика гауптвахты, возведённой по проекту того же зодчего. Здание гауптвахты находилось в северном углу площади, напротив церкви, через Садовую улицу и сохранилось до наших дней.

Архитектор А. И. Мельников на южной стороне от главного алтаря построил придел во имя Всемиловитого Спаса. Придел освящён 14 января 1822 года, и после этого ему были поручены работы по ремонту. В 1833-1835 годах по проекту Мельникова были переделаны купола и своды церкви. 14 февраля 1835 года освящён северный придел во имя Архангела Михаила, построенный П. Ф. Воцким.

В 1867-1873 годах были проведены работы по капитальной переделке верха храма и колокольни: деревянные конструкции были заменены кирпичными, одновременно была несколько изменена форма глав и переделаны портики. Автором проекта был архитектор Г. И. Карпов. Работы начались с обновления главной церкви, после её освящения были продолжены в малой. Новое освящение каждого престола было полным, так как все пять престолов были сняты со своих мест. 1 октября 1870 года состоялось освящение перестроенного храма, но работы не были завершены и продолжались до 1873 года.

В результате этого комплекса переделок, по мнению некоторых современников, к началу XX века архитектура здания утратила стилистическое единство.

В 1897-1898 годах под руководством В. В. Виндельбандта были пристроены бетонные тамбуры, а купола были покрыты золочёной медью.

В 1902-1903 годах по проекту И. И. Яковлева были произведены работы по удлинению боковых приделов храма, а также произведён ремонт и реставрация образов.

Церковь была огромна и посещаемая, само расположение и привязка к местным топонимическим объектам. Спасо-Сенновская церковь была мощным социально-культурным центром Петербурга:

- при церкви существовало приходское духовное училище.
- церковь считалась особым приютом для сирот, в дома церкви помещали вдов и сирот духовного звания.
- при церкви в декабре 1871 года было учреждено Благотворительное общество для вспоможения бедным прихожанам (начало действовать

16 декабря 1873 года). При Обществе существовали богадельня для старых женщин и приют для детей.

С 1932 года до закрытия храм выполнял функции кафедрального собора обновленческой Ленинградской епархии. В апреле 1938 года храм был закрыт и снят с охраны.

Храм Спаса-на- Сенной был взорван вместе с соседним доходным домом в ночь с 1 на 2 февраля 1961 года, в разгар очередной антирелигиозной кампании. Распоряжение о сносе храма было дано главным архитектором Ленинграда В. А. Каменским.

*«Взрыв был назначен на ночь с 1 на 2 февраля 1961 г. Но как ни спешили метростроевцы, они все же опоздали. В ГлавАПУ за сутки до взрыва пришло письмо Е. А. Фурцевой с запретом разрушать храм Успения Пресвятой Богородицы, имеющий уникальное историко-архитектурное значение крупного культового сооружения середины XVIII в. Письмо там прочли, снова запечатали и направили нарочным в Управление Ленметростроя, где письмо не рискнули вскрывать и вернули назад в ГлавАПУ в субботу 1 февраля, в нерабочий день.»*



*Фото № 25 Демонтаж кровли храма Спаса-на-Сенной*

Перед взрывом кровля с медью и позолотой была демонтирована. Опасаясь повредить стоящие на площади дома, инженеры рассчитали взрыв так, чтобы его сила ушла в землю; тем не менее, имеются сведения, что в результате взрыва были повреждены даже сваи Исаакиевского собора. Завалы взорванного храма были расчищены.

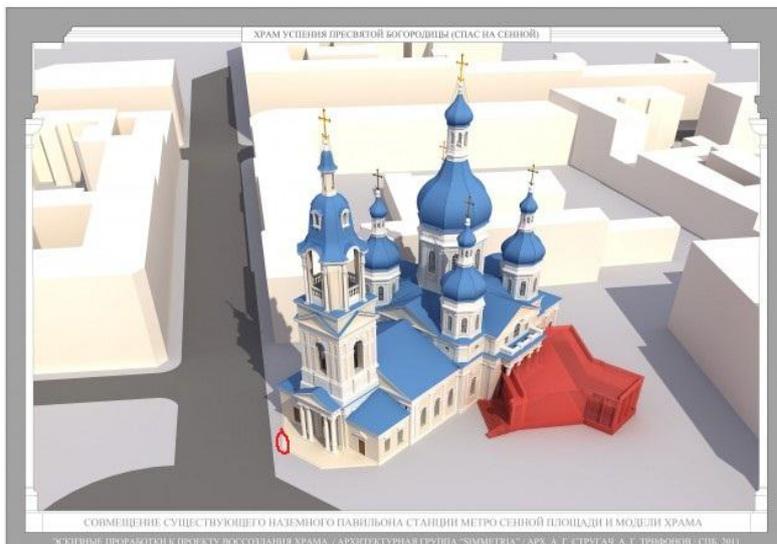


*Фото №26 Ночной взрыв храма*



*Фото №27 Завалы после взрыва храма*

На освободившемся месте согласно проекту В. А. Каменского был выстроен вестибюль наземного выхода станции метрополитена «Площадь Мира» (переименованная 1 июля 1992 года вслед за площадью в «Сенную площадь»).



*Фото №28 Реконструкция макет храма и павильона станции метро «Сенная» и их возможное расположение на Сенной площади*

Станция метро была открыта 1 июля 1963 года.



*Фото № 29 Павильон станции метро « Сенная»*

С 1970-х годов архитектор-реставратор Д. А. Бутырин занимался вопросами восстановления храма. Он создал проект воссоздания и добивался его реализации.

С 1990-х годов, после распада СССР деятельность по воссозданию церкви активизировалась, был проведён сбор подписей в поддержку осуществления проекта. Идея пользовалась поддержкой горожан, было собрано около 15 тысяч подписей, которые передали администрации Санкт-Петербурга.

Проект пока не реализован, но в память о взорванной церкви на Сенной площади в 2003 году построена часовня. Её строительством занималась организация выигравшая тендер<sup>9</sup> на строительство ТРК «Пик». Это было одно из условий деятельности строительной организации на данном земельном участке.

В 2011 году началось активное развитие проекта восстановления Храма Успения Пресвятой Богородицы на Сенной площади.

В том же году начались работы по восстановлению храма. Перед строителями стояла задача вскрыть асфальт и рассчитать примерное расположение собора. Оказалось, что старый фундамент не был разрушен.



*Фото № 30 Вскрытый фундамент храма Спаса-на- Сенной*

---

<sup>9</sup> **Тендер** (торги) — конкурсная форма проведения подрядных торгов.

Особенный восторг архитекторов вызвала святая святых собора — алтарная основа. Недалеко от алтарной плиты найден запечатанный вход в крипту Спаса — засыпанный вход в подвалы церкви. Обычно в крипте хоронили священников и знатных прихожан. Скорее всего, Спас на Сенной восстановят на старом фундаменте.



*Фото № 31 Возможный вариант восстановления храма рядом с ТРК «ПИК»*

В 2014 году фундамент церкви был признан объектом культурного наследия. Теперь на этом месте запрещены любые виды работ, кроме благоустройства территории и восстановления здания церкви.

ТРК «Пик» был построен в 2004 году строительной компанией «АМ SUAR.Т"», архитекторами Рапопорт Е. Е., Столярчук А. по адресу улица Ефимова, дом 2<sup>10</sup>.

В этом году ТРК «ПИК» исполняется 12 лет. Он объединяет в себе множество уникальных особенностей и характеристик. Это современное стеклянное здание, в фасаде которого отражается историческое окружение и соседние здания. Тем самым, оно будто «растворяется» в этой исторической застройке. Комплекс не вытянут горизонтально, как большинство других, а подымается вверх, на высоту пяти этажей. Это позволяет во время посетителям любоваться невероятно красивыми видами исторической части Санкт-Петербурга, через уникальное панорамное остекление.

---

<sup>10</sup> 7 марта 1880 года в Петербурге появилась Горсткينا улица. Она была названа так по фамилии отставного поручика, купца С. П. Горсткينا, по его же собственному прошению. Просьбу купца удовлетворили потому, что как сам новый проезд, прошедший через принадлежавшие Горсткину участки от Сенной площади до набережной реки Фонтанки, так и мостовая, и тротуары, и канализация на нём были устроены за счёт просителя. Доходные дома Горсткينا и часть лавок, построенные в 1875 - 1881 годах по проекту архитектора Григория Карпова, сохранились и по сей день; они образуют всю нынешнюю застройку улицы, кроме начального участка, примыкающего к Сенной площади. Имя Горсткينا носит и мост через Фонтанку. А вот улицу переименовали. 16 декабря 1952 года ей присвоили имя Героя Советского Союза Матвея Андреевича Ефимова (1909 - 1943).

Торгово-развлекательный комплекс «ПИК» имеет удачную локацию. Он расположен на пересечении трех станций метро, и основных наземных транспортных потоков: Садовая улице, Московский проспект и Набережная реки Фонтанки. Это обеспечивает постоянный поток покупателей и обеспечивает высокую доходность комплекса его хозяевам и выгодную торговлю арендаторам.

### **5.Выводы:**

Строительство ТЦ,ТРЦ в современной ситуации имеет преимущества:

- ТЦ,ТРЦ- высокомаржинальное направление бизнеса
- Быстрая окупаемость проекта
- Получение долгосрочной прибыли от арендаторов торговых площадей при едино разовых капитальных вложениях. Финансы вкладываются один раз, а потом длительный период можно получать дивиденды.
- Если торговый центр находится в хорошо доступном месте, обязательно необходимо часть площади сдать в аренду под продуктовый магазин («якорный арендатор»). Люди всегда будут покупать продукты питания, а значит, заезжать в данный торговый центр.
- Социальный эффект. При грамотном выборе места расположения торгового центра людям, живущим поблизости, представится возможность приобретать товары и услуги, не тратя времени на проезд.

## 6.Список литературы и интернет –ресурсов

1. «Торговые пространства в структуре города» В.И. Лелина, С.Б. Моисеева и др.;
2. «Торгово-развлекательные комплексы и их интерьеры» под.ред. А.И. Урбах, М.Т. Лин, Е.Б. Новикова, А.И. Матвееенко, В.П. Максимов, А. Мирошкин, Ю. Земцов, И.Р. Федосеева, А.Г. Токмаджян, И.И. Лошаков, А.Ф. Морозов, Л.В. Мудров;
3. «Средовой подход к проектированию торговых комплексов» М.В. Козлов, И. Лошаков, А. Бреус, Т. Остин, И. Порени, В.П.Максимов;
4. «Многофункциональные комплексы в структуре торговли» под.ред.А.Л. Гельфонд, А.А. Гаврилина, Н.В. Максименко, Л.Н. Алабян, Н.В. Дубинин, Е.Н. Шорина, О. Великорецкий, А.А. Высоковский, И.Т. Привалов;
5. «Предприятия торговли, торгово-бытового обслуживания, торгово-выставочные сооружения» Ю.М. Гарамов, И.П. Васильева, Л.П. Дашков, В.К. Памбухчиянц, В.В. Савченко и др.;
6. «Образ в архитектуре торговых зданий» К..В Сельченко, А.И. Урбах, Н.С. Добробабенко и др.
7. Беддингтон Н. Строительство торговых центров. Пер. с англ. ред. И. Федосеева. М., Стойиздат, 1986.
8. Бобков И. Город и магазины.//Строительство и архитектура., М., -1982. -№ 4. С. 18-19.
9. Васильев Н.Г. Композиционные приемы формирования архитектуры торговых зданий в исторически сложившейся среде. XXXVIII научная конференция. Казань, 1984.
- 10.Великорецкий О. Торговые комплексы.//Архитектура. приложение к строительной газете, -1975, III. -№ 5., -с. 2-3.
- 11.Голубков Е.П. Основы маркетинга: Учебник. М.: Финпресс, 2003.
- 12.Грюн В., Смит Л. Торговые центры США. Планировка торговых центров. Пер. с англ. ред. Урбах А.И., М., Стройиздат, 1966.

13. Дубровин И. А. Поведение потребителей. М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и Л», 2008. 280 с.
14. Остин Т. (Austin) Проектирование и строительства общественно-выставочных комплексов в США.// Стр-во в США, 1992, - №2, -С. 11-13;
- <http://www.bpn.ru/publications/vpervye-s-nachala-goda-dolya-fashion-ritejlerov-v-strukture-otkrytyh-magazinov-v-tc-sankt-peterburga-prevysila-50-procentov/>
  - <http://www.bpn.ru/publications/v-krizis-torgovye-centry-usilivayut-razvlekatelnuyu-funkciyu/>
  - <http://www.analyticgroup.ru/news/?id=43>
  - <http://www.analyticgroup.ru/catalog/147/>
  - <http://www.analyticgroup.ru/news/?id=30>
  - <http://www.bpn.ru/publications/dlya-peterburgskih-trk-nastupayut-slozhnye-vremena/>
  - <http://tekhnosfera.com/arhitekturno-dizaynerskie-printsipy-formirovaniya-sredy-torgovo-razvlekatelnyh-tsentrov>
  - <http://www.bpn.ru/publications/v-torgovo-razvlekatelnom-komplekse-letno-otkrylos--35-novyh-magazinov/> *Дата публикации: 09:36 25 декабря 2015*
  - <http://ppt.ru/newstext.phtml?id=30508>