

МАЛОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО — ОСНОВА РАЗВИТИЯ ГОРОДА

В ЭТОМ УВЕРЕН ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР КОМПАНИИ «СТРОЙКОМПЛЕКС XXI» ВЛАДИМИР НАБОКИН. ОН РАССКАЗАЛ О ПЕРСПЕКТИВАХ МАЛОЭТАЖНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ И ОБ ОСОБЕННОСТЯХ НОВОГО ПРОЕКТА КОМПАНИИ.

АРТЕМ АЛДАНОВ

GUIDE: Загородная недвижимость Петербурга достаточно разнообразна по стилю, формату и уровню класса. Что собой представляет ЖК «Аллегро-Парк» и в чем его особенность?

ВЛАДИМИР НАБОКИН: «Аллегро-Парк» — это комплекс из 33 трехэтажных сблокированных домов. Компания «Стройкомплекс XXI» возводит его в Приморском районе, рядом с поселком Лисий Нос. По архитектурной конструкции, планировке наши дома напоминают альпийские шале, которые относятся к элите малоэтажного домостроения и строятся по принципу «каменный низ — деревянный верх», имеют большие свесы кровли для защиты от осадков, что немаловажно в нашем климате, и требуют минимальной, но непременно натуральной отделки как снаружи, так и внутри. В итоге расположенные в живописном месте, построенные из натуральных материалов, теплые и прочные дома в стиле шале получают выразительный внешний облик, который находится в гармонии с уникальным ландшафтом окружающего заповедника. Именно такой архитектурный стиль взяли мы за основу при старте проекта в 2014 году и работаем в этих рамках. Технические решения и опции, которые мы задействовали в проекте, применяются в элитном домостроении, а значит, ЖК «Аллегро-Парк» можно отнести к премиальному сегменту.

G: Почему выбор пал именно на «альпийский домик»?

В. Н.: Потому что это интересное и свежее решение малоэтажного домостроительства для нашей географической полосы, да и в целом для России. Хотя такие дома уже давно завоевали любовь жителей европейских холодных стран за сочетание экологичности и качества. По своей сути, концепция строительства шале базируется на идее гармонии человека с окружающей природой.

G: Что можно сказать о технологии строительства домов в вашем проекте?

В. Н.: Для каждого из 33 домов возводятся фундаментные плиты, цоколь, колонны, перекрытия и брандмауэрные стены из газобетона. Наружные стены представляют собой самонесущие конструкции из клееного бруса толщиной 270 мм, в которые вставляются деревоалюминиевые панорамные окна. И брус, и оконные конструкции поставляются из Финляндии. В итоге получаем удивительное сочетание экологичности, тепла и уюта деревянного

дома с устойчивостью и безопасностью бетонного. Это повышенная несущая способность, качественная звукоизоляция и соответствие противопожарным требованиям.

G: Как выглядит шале изнутри?

В. Н.: Внутренняя стилистика шале — это объемные пространства, наполненные воздухом, светом и соответствующими предметами интерьера. Высота потолков составляет три метра, а в спальном зале она достигает пяти метров. В комплексе нет небольших домов, самая маленькая площадь начинается от 140 кв. м. В поэтажной планировке домов особое значение придается просторности комнат, наличию гостиной с камином, кухни-столовой от 36 кв. м (потолки «обязывают»), гардеробных комнат и санузлов по количеству спален плюс еще один. У каждого дома имеется своя котельная, предусмотрено подключение дома ко всем городским коммуникациям.

Кстати, покупатель может приобрести и готовый дом, и заказать перепланировку и дизайн-проект у нас на ранней стадии приобретения домовладения. Что избавляет от траты времени на поиски специалиста.

G: Как решен вопрос с безопасностью комплекса?

В. Н.: Безопасность — один из важных факторов комфортного проживания за городом. За счет собственной территории вокруг каждого дома ни один из фасадов не выходит на линию границы участка, то есть не доступен посторонним. Контроль доступа на территорию, пост охраны, видеонаблюдение по контуру и система электронной охраны домов — все это обеспечивают безопасность жильцов комплекса.

Кроме того, в целях экономии средств домовладельцев создана собственная служба эксплуатации с минимальным количеством персонала — управляющий, дежурные электрик и сантехник из числа монтажников инженерных систем комплекса.

G: Сколько объектов уже реализовано?

В. Н.: На сегодняшний день продано одиннадцать домов. Сейчас ведутся переговоры с новыми покупателями. Ожидая, что в мае будет реализовано еще два дома. Полагаю, что уровень спроса в ближайшее время сохранится, а ближе к концу июня мы планируем открыть демонстрационный дом.



G: Можете обрисовать портрет типичного покупателя ваших домов?

В. Н.: На мой взгляд, наши покупатели — это директора небольших фирм, менеджеры крупных компаний. Достаточно состоятельные люди, которые четко понимают, что жизнь за городом — это новый уровень качества жизни, вариант для тех, кто устал от городского шума и суеты, кто хочет обеспечить себя и своих близких преимуществами жизни за городом.

G: А как-то отразился рост курса валют на стоимости строительства и на конечной цене самих домов?

В. Н.: Безусловно. Стоимость всех иностранных стройматериалов повысилась. Соответственно, произошло и удорожание строительства. Цены на домовладение по сравнению с декабрем 2014 года повысились в среднем в полтора раза. Тем не менее на фоне стагнации на рынке загородной недвижимости падения спроса на объекты в ЖК «Аллегро-Парк» мы не наблюдали. Добавлю, что общестроительные затраты на проект на сегодняшний день планируются в размере 528 млн рублей. Это без учета издержек и стоимости приобретения земельного участка на стадии запуска проекта.

G: Рассматриваете ли вы варианты запуска других малоэтажных проектов?

В. Н.: В настоящее время мы продолжаем работать над этим проектом, но прорабатываем варианты приобретения земельных участков под другие малоэтажные комплексы. Вполне возможно, что это уже будут отдельно стоящие дома или также блокированные таунхаусы. Не исключено, что это вновь будет локация Лисьего Носа.

G: Считаете ее очень привлекательной?

В. Н.: Нам здесь действительно многое нравится. Думаю, что Лисий Нос — самая ком-

фортабельная, зеленая и экологически чистая локация Петербурга. До центра города можно добраться на автомобиле за 20 минут. Живописная природа побережья Финского залива и заказника Северного побережья Невской губы делают эту территорию уникальной и привлекательной для домовладений.

Кстати, в Лисьем Носу достаточно развита социальная инфраструктура. В пешеходной доступности расположены школа, детский сад, стадион, пляж, парки. Есть отделения банков, почта и магазины. За несколько минут от дома можно доехать до крупных торговых центров и супермаркетов Приморского района. Полагаю, что с появлением в окрестностях Лисьего Носа элитных жилых комплексов инфраструктура поселка будет развиваться. Застройщики понимают, что необходимо заниматься развитием территории и социальными объектами.

G: Как вы в целом оцениваете перспективы развития малоэтажного строительства в пригороде Петербурга?

В. Н.: Мое глубокое убеждение, что малоэтажное строительство — это основа дальнейшего развития города, а также стимул для роста экономики. Ведь, как правило, за городом живут те люди, которые эту экономику и продвигают. У нас, к сожалению, малоэтажное строительство пока находится только на начальном уровне развития. Многие застройщики предпочитают строить многоэтажки, поэтому нужна поддержка и заинтересованность властей в таких малоэтажных проектах. Я думаю, что рано или поздно чиновники придут к выводу, что именно таким образом необходимо развивать город. Тем более что по такому принципу уже давно территориально развиваются мегаполисы в большинстве западных стран. ■