

РАЗВИТИЕ ЧЕРЕЗ ВЫКУП

ТОЛЬКО ВЫКУП СОЦИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ ГОСУДАРСТВОМ ПО СЕБЕСТОИМОСТИ ДАСТ ЗАСТРОЙЩИКАМ СТИМУЛ К ТОМУ, ЧТОБЫ РЕАЛИЗОВЫВАТЬ УТВЕРЖДЕННЫЕ ПРОЕКТЫ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, СОЗДАВАЯ КОМФОРТНУЮ СРЕДУ, УБЕЖДЕНЫ ВЕДУЩИЕ ИГРОКИ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА, РАБОТАЮЩИЕ ВО ВСЕВОЛОЖСКОМ РАЙОНЕ. ТАТЬЯНА КРАМАРЕВА

Власти Всеволожского района пригласили к разговору крупные строительные компании, чтобы обсудить, в какой мере они участвуют в решении социальных вопросов территории. «Эти застройщики всегда идут нам навстречу, понимая важность и школ, и дошкольных учреждений, и детских игровых и спортивных площадок», — заявил глава администрации Всеволожского муниципального района Владимир Драчев, приветствуя руководство ГК «ЦДС», Setl City, а также ИСК «Отделстрой».

Наиболее острые проблемы Всеволожского района в сфере строительства и градостроительства очевидны как для властей, так и для участников рынка. Это пока еще не до конца обеспеченные потребности в детских садах, недостаточное количество мест в школах (во всех локациях, где идет интенсивное жилищное строительство, как подчеркнул господин Драчев, школы вынужденно переходят на двухсменный режим работы). Это «бутылочные горлышки» в местах наиболее интенсивного трафика автотранспорта. Наконец, это не соответствующие потребностям застройщиков возможности по предоставлению подключения к инженерным сетям, что стало для администрации района основанием для подготовки концессионного соглашения. «У нас большие планы сделать район привлекательным и по воде, и по водоотведению. Мы занимаемся этим уже полтора года, включив все свои механизмы. Существующий Ладожский водовод, конечно, уже исчерпал свои возможности и требует капитального ремонта», — сообщил Владимир Драчев. Как ожидается, концессионное соглашение будет подписано уже этой осенью.

ПЛЮС РАБОЧИЕ МЕСТА Несмотря на сохраняющуюся пока очередь в детские сады, именно нынешний год должен стать переломным с точки зрения обеспечения жителей Всеволожского района местами в дошкольных образовательных учреждениях. Вклад бизнеса в строительство, в первую очередь детских садов, трудно переоценить. «У нас были сложные дебаты с застройщиками, которые делают большое дело — строят дома, но немного забыли о социальных объектах — школах и садиках. Но в прошлом году мы уже приняли в собственность пять детских садов. Большие планы есть в этом году по вводу садов в эксплуатацию», — прокомментировал глава администрации района.

«Важно, что уже несколько лет действует программа „Социальные объекты в обмен на налоги“. С руководством Ленинградской области нам удалось достигнуть договоренности», — отметила Инна Малиновская, заместитель генерального директора ГК «ЦДС». Она особо обратила внимание на то, что создание социальных объектов, в том числе детских садов, в рамках комплексной застройки территории дает дополнительные рабочие места, а также снижает нагрузку на дорожную инфра-



НЕОДНОРОДНОСТЬ ЭТАЖНОСТИ В АДМИНИСТРАЦИИ ВСЕВОЛОЖСКОГО РАЙОНА НАЗЫВАЮТ УДАЧНЫМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕШЕНИЕМ — ГОРАЗДО ХУЖЕ, СЧИТАЮТ ЧИНОВНИКИ, КОГДА ВСЕ СТРОИТСЯ «ПОД ОДНУ ГРЕБЕНКУ»

структуру. «Новые комплексы не вызывают раздражения старожилов, поскольку не ухудшают условия их проживания», — добавила госпожа Малиновская.

ЦДС строит в разных населенных пунктах Всеволожского района шесть объектов квартальной застройки, и в каждом комплексе детские сады и школы — обязательный компонент. «Совершенно очевидно, что, возводя большое количество жилья в районе, необходимо заботиться о том, чтобы люди, которые будут жить в этих домах, имели возможность находиться в комфортной среде, отводить своих детей в школу или садик рядом с домом», — прокомментировала Инна Малиновская.

В проекте «Семь столиц» компании Setl City наравне с 700 тыс. кв. м жилья появятся две школы и семь детских садов. «Мы, безусловно, в своих проектах развиваем идеи заботы о дошкольниках и будущих жильцах. Сейчас без строительства социальных объектов, создания комфортной среды уже не получится, тем более комплексно, осваивать территорию», — сказал Виталий Ершов, руководитель дирекции по строительству компании Setl City.

Со своей стороны, Марк Окунь, генеральный директор ИСК «Отделстрой», говоря о построенных и строящихся объектах социального назначения, посетовал на то, что функционирующий уже три года детский сад в квартале «Новый Оккервиль» не подпадает под действие программы «Социальные объекты в обмен на налоги» и потому не может быть выкуплен правительством Ленинградской области. «Мы очень надеемся, что у нас будет выкуплена большая школа. Мы вложили в нее 1,2 млрд рублей и заплатили 1,1 млрд рублей налогов в бюджет Ленинградской области. Только выкуп социальных объектов по себестоимости даст толчок застройщикам решать социальные вопросы. В противном случае это будет очень сложно сделать экономически», — подчеркнул господин Окунь.

с одной стороны, понимать, готовы ли застройщики на «экономические жертвы» ради повышения уровня комфортности среды, а с другой — ценят ли этот комфорт покупатели и что вообще является для них критерием при покупке квартиры.

«Мы, безусловно, идем на какие-то потери. Так, квартал „Вена“ был реализован исключительно с точки зрения комфортности проживания. Там малоэтажные дома, а далее пошло развитие более высоких зданий по краям квартала, чтобы не затенять его», — рассказал Виталий Ершов.

К слову, неоднородность этажности в Кудрово как пример удачного градостроительного решения отметил Евгений Бородаенко, начальник управления архитектуры и градостроительства администрации Всеволожского района. «Все градостроительные планы и проектная документация были утверждены до введения действующих Региональных нормативов градостроительного проектирования. Отчасти поэтому Кудрово смотрится с градостроительной точки зрения достаточно привлекательно: не успели подорвать всех под одну гребенку, как будем наблюдать это в новых кварталах», — сказал он.

Доступность жилья, транспортная или пешая, удобство планировок и только потом цена — так ранжируют приоритеты потребителей в компании «Отделстрой». «Бесспорно, людям нужны социальные объекты. Бесспорно, людям нужно еще многое другое. Но это уже следующие данные, на основании которых они принимают решение. В целом преимуществом квартир в Ленинградской области является цена», — сказал Марк Окунь.

Для справки: сегодня в том же Кудрово средняя стоимость квадратного метра составляет, по данным ИСК «Отделстрой», 75 тыс. рублей, тогда как в смежных районах Санкт-Петербурга — около 100 тыс. рублей.

«При обращении в строительную компанию люди пытаются понять, что они получат в дополнение к комфортным квартирам — что будет рядом», — заявила Инна Малиновская. По ее мнению, поскольку жилье одного класса сегодня предлагается разными застройщиками в более или менее одинаковом ценовом сегменте, на первый план выходит как раз готовность строительной компании создать действительно отвечающую потребностям покупателей среду, с одной стороны, и обеспечить определенные качественные характеристики самого жилья — с другой. «Основное преимущество для строительных компаний — набор тех опций, которые они могут предложить своим покупателям, в том числе связанных с качеством строительства. Мы строим по концепции „БК-Стандарт“ — это 17 преимуществ, которые непременно существуют во всех наших жилых комплексах», — подчеркнула она. ■

МАШИНО-МЕСТО ПО СХОДНОЙ ЦЕНЕ

Проблему достаточного количества парковочных мест Инна Малиновская полагает едва ли не самой злободневной для жильцов новостроек. И ЦДС, и другие ведущие застройщики предлагают несколько вариантов ее решения одновременно. «В наших жилых комплексах паркинги строятся обязательно. Как правило, в дополнение к ним предлагается гостевая парковочная зона», — рассказала она.

Виталий Ершов сообщил, что опыт строительства подземных паркингов пока не увенчался экономическим успехом для компании. «Пока места в паркинге в квартале „Вена“ не раскуплены. Возможно, со временем люди поймут, что паркинги — это действительно хорошо, и начнут ими пользоваться», — прокомментировал он.

Для большей рентабельности таких объектов для застройщика необходима очень взвешенная ценовая политика. «Место в паркинге не должно быть дороже, чем сама машина или, что было бы совсем нелепо, квартира», — убеждена Инна Малиновская.

В плане развития дорожной инфраструктуры стоит упомянуть о том, что на финальную стадию вышло проектирование дороги в продолжение Пискаревского проспекта, которая позволит транзитному автотранспорту избежать многочасовых пробок на въезде в Мурино. «Такое впечатление, что старая дорога в Мурино „стоит“ постоянно», — заявил в связи с этим Владимир Драчев. Заказчиком данной дороги выступила ЦДС. «Проект автодороги в продолжение Пискаревского проспекта, в четыре полосы, протяженностью 7,2 км, класса IV, с предельной скоростью движения 130 км/ч, выйдет из экспертизы уже летом», — сообщила Инна Малиновская.

ТРОЙКА ПРИОРИТЕТОВ Для прогнозирования дальнейшего спроса на жилье в ближайших к Санкт-Петербургу локациях Ленинградской области целесообразно,