

ДОМ ЭКОЛОГИЯ

Тихое место

Ни для кого не секрет, что Москва — шумный город. Поток автотранспорта, железные дороги на территории столицы, вокзалы, воздействие авиашума при полетах малой авиации над домами в черте города — все это источники шума, который часто, и даже очень часто, превышает предельно допустимые уровни. «Ъ-Дом» решил выяснить, какие новые жилые комплексы бизнес-класса строятся в тихих, а какие — в шумных местах.

— рейтинг —

Четырехколесные враги

Одним из грозных врагов здоровья человека современная медицина считает шум, превышающий предельно допустимые значения. Комфортным и даже желательным для жизнедеятельности считается шумовой уровень 25–30 децибел. В реальной жизни редко встречается воздействие какого-либо одного источника шума, но тем не менее можно привести в пример шорох листьев на деревьях — это всего 5–10 дБ. Звук воды при наполнении ванны создает шум, уровень которого колеблется от 36 до 58 дБ, примерно в том же диапазоне находится движение лифта, шум холодильника и кондиционера.

При постоянном воздействии шума в диапазоне 60–80 дБ может возникнуть расстройство вегетативной нервной системы, а если регулярно и подолгу находиться в зоне транспортного шума свыше 65 дБ, это нарушает работу центра слуха в головном мозге и приводит к частичной потере слуха. Специалисты приводят в пример шум интенсивного уличного движения, уровень которого доходит до 80 дБ.

Кстати, доля автомобилей в шумовом оформлении города составляет обычно от 60% до 80%. «Из-за неправильного городского планирования негативному влиянию шума от автомагистралей подвергаются особенно подвержены жилые районы», — говорит Максим Цикалов, коммерческий директор группы компаний «Анкония», специализирующейся в том числе на проведении лабораторных и инструментальных исследований в зоне жилой застройки.

Согласно санитарным нормам, допустимым уровнем шума, который не наносит вреда слуху даже

при длительном воздействии на слуховой аппарат, принято считать 55 дБ в дневное время и 40 дБ ночью. «Такие величины нормальны для нашего уха, но, к сожалению, они очень часто нарушаются, особенно в пределах больших городов», — замечает господин Цикалов.

Как считали

По просьбе «Ъ-Дома» сотрудники испытательной лаборатории «Анкония» провели шумозамеры по соседству с 50 строящимися жилыми комплексами бизнес-класса в границах МКАД. Все замеры проводились в дневное время в строгом соответствии с методикой МУК 4.3.2194-07, разработанной в 2007 году Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.

«Главным источником шума при замерах, как и ожидалось, стали автомобили», — рассказывает инженер-исследователь лаборатории, проводившей исследование. — Другими источниками шума в разных случаях были находившиеся по соседству предприятия, железные дороги, строительные и ремонтные работы, однако мы исключили шум от строительства самого жилого комплекса, рядом с которым производился замер. Но надо отметить, что даже все эти источники вместе взятые не могут конкурировать с шумом от движения автотранспорта».

Тихая десятка

Исследования показали, что из всех 50 жилых комплексов бизнес-класса, которые сейчас находятся в стадии строительства, санитарным нормам по уровню шума соответствуют всего 4. Два из них находятся в Восточном округе — это ЖК «Лосиный остров ЭКО-парк», который за-

Рейтинг жилых комплексов Москвы по уровню шума				
Жилой комплекс	Округ	Адрес	Застройщик	Шумозамер
САМЫЕ ТИХИЕ				
1 «Лосиный остров ЭКО-парк»	ВАО	Погонный пр-д, вл. 1	«Дон-Строй Инвест»	52
2 «Виноградный (Виноградные пруды)»	ВАО	Измайловский пр-д, вл. 1, корп. 1	«Прима-мех»	54
3 «Апартвилль»	САО	Дмитровское ш., д. 81	«Промингрупп»	54
4 «Искры радости»	СВАО	Ул. Искры, вл. 3, стр. 2	«Первый строительный трест»	55
5 «Тажный»	СВАО	Ул. Таежная, д. 8, вл. 1	«Медицинский центр — Нива»	56
6 «Карамель»	САО	Ул. 1-я Кавесская, вл. 9-13, стр. 1, 2	«Ташир»	57
7 «Газойл-сити»	ЮЗАО	Ул. Наметкина / ул. Херсонская, корп. 1	ЕГО	58
8 Egodom	СВАО	Ул. Новоалексеевская, д. 22а	«Сити-21 век»	58
9 «Сердце столицы»	СЗАО	Шелепихинская наб., вл. 34 ЖД-1	«Торос»	63
10 «Альбатрос»	СЗАО	Ул. Твардовского, вл. 14, корп. 6	«Дон-Строй Инвест»	63
САМЫЕ ШУМНЫЕ				
1 «Балтийский квартал»	СЗАО	Пр.-д.Донецкая, вл. 39	«Дон-Строй Инвест»	63
2 «Долина Сетунь»	ЗАО	Ул. Мосфильмовская / ул. Минская, А	«Бэсткон»	63
3 The MID	ЗАО	Ленинский пр-т, вл. 97-99	«Дон-Строй»	64
4 «Соколиный форт»	ВАО	1-я Мясниковская ул., вл. 2	«Крост»	64
5 «Мирный»	СВАО	Пр-т Мира, вл. 83	РГУ нефти и газа имени Губкина	64
6 «Фортепиано»	ЮЗАО	Ул. Вавилова, д. 54, корп. 4, 5	ОСК	64
7 Sky House	ЦАО	Ул. Мытная, вл. 40-44	Роток8	65
8 «Веллхаус на Ленинском»	ЮЗАО	Ленинский пр-т, 111-2	«Пересвет инвест»	66
9 VERSIS	ЮЗАО	Ул. Вавилова, вл. 67 (пересечение с Нахимовским пр-м)	Роток8	67
10 «Дубровская слобода» (Веллхаус на Дубровке)	ЮВАО	1-я Машиностроения ул., вл. 6-14		

страивает компания «Дон-Строй Инвест», и ЖК «Виноградный» от компании «Прима-мех». Один из лидеров нашего рейтинга расположен в Северо-Восточном округе — это ЖК «Искры радости» от «Промингрупп». Еще один «островок тишины» нашелся в Северном округе — это ЖК «Апартвилль» от компании Glincom.

Значения шумозамеров по соседству с этими жилыми комплексами находятся в диапазоне от 52 до 55 дБ. Незначительно превышены санитарные нормы шума рядом с ЖК «Тажный», который строит в Северо-Восточном округе «Первый строительный трест»: здесь итоги шумозамеров показали уровень 56 дБ. По 57 дБ составил уровень шума в ЖК «Карамель» (Северный округ, застройщик — «Медицинский центр — Нива») и «Газойл-сити» от ГК «Ташир» в Юго-Западном округе.

Еще в трех жилых комплексах результаты шумозамеров составили 58 дБ — это Egodom от компании Ego в Северо-Восточном округе и два объекта в Северо-Западном округе: «Сердце столицы» от компании «Дон-Строй» и «Альбатрос» от «Сити-XXI век».

Самые шумные

Что касается аутсайдеров рейтинга, то куже всего с уровнем шума об-

стоят дела у обоих «Веллхаусов», который в Юго-Восточном и Юго-Западном округах строит Rotok8: здесь уровень шума составляет 67 дБ и 65 дБ соответственно. Примерно так же обстоят дела рядом с объектом компании «Пересвет-инвест» ЖК VERSIS на юго-западе столицы, где измерения показали 66 дБ.

Замеры около четырех жилых комплексов показали результат 64 дБ. Среди них: Sky House в Центральном округе от компании ОСК, «Фортепиано» на юго-западе (застройщик — РГУ нефти и газа имени Губкина), «Мирный», который на северо-востоке застраивает концерн «Крост», и «Соколиный форт» в Восточном округе от компании «Дон-Строй».

Наконец, по 63 дБ исследователи насчитали, проводя шумозамеры рядом с жилыми комплексами The MID (застройщик — компания «Бэсткон») и «Долина Сетунь» от «Дон-Строй Инвест», оба объекта находятся в Западном округе. Такие же результаты у ЖК «Балтийский квартал» от компании «Торос», который находится в Северо-Западном округе.

Сколько стоит тишина

Если же сравнивать лидеров рейтинга по средней стоимости ква-

дратного метра, то в настоящее время, по данным компании «МИЭЛЬ-Новостройки», самым дешевым среди них является «Апартвилль», где апартаменты в среднем предлагают по 167 тыс. руб. за 1 кв. м, а самым дорогим — «Газойл-сити»: здесь 1 кв. м оценивается от 373 тыс. руб. во втором корпусе до 450 тыс. руб. — в первом.

Среди аутсайдеров самые низкие цены в «Балтийском квартете», в разных корпусах которого квадратный метр оценивается от 183 тыс. до 198 тыс. руб. А самые высокие цены обнаружены в жилом комплексе «Долина Сетунь»: от 410 тыс. до 415 тыс. руб. за 1 кв. м.

«Близость к дому крупной магистрали с большим потоком машин влияет на стоимость и ликвидность квартир в сторону понижения», — говорит Софья Лебедева, генеральный директор «МИЭЛЬ-Новостройки». — Зачастую, чтобы компенсировать близость шумной магистрали, застройщики могут предоставлять клиентам скидки на уровне 5–8%. С другой стороны, добавляет эксперт, застройщики при строительстве жилых домов практически всегда принимают меры по защите от шума, и чем выше класс жилья, тем больше таких мер принимается.

Дети, финансисты и шоу-бизнес

Специалисты по продаже высокобюджетной недвижимости отмечают, что пожелание относительно тихого района будущего проживания входит в десятку самых частых запросов от покупателей новостроек. Причем примерно 50% из тех, кто просит район потише, составляют финансовые специалисты, еще 25% — представители шоу-бизнеса. Оставшиеся 25% — это люди творческих профессий и научные работники. Разумеется, тишина всегда в приоритете у семей с детьми.

«Чем больше работа связана с интенсивным общением с разными людьми, знакомыми и незнакомыми, с быстрым ритмом работы, тем больше востребован тихий и спокойный район для проживания», — комментирует Елизавета Некрасова, генеральный директор бюро недвижимости Must Have. Она также отмечает, что в шумных районах плохо чувствуют себя интроверты: для работы и отдыха им равно необходим пониженный уровень шума.

«Выбирая площадку для строительства, безусловно, важно учитывать окружение проекта, расположение транспортной сети», — отмечает Иван Татаринов, коммерческий директор Glincom. — Наш проект включает таунхаусы, а их покупатели особенно внимательно уделяют уединенности и тишине. Поэтому мы выбрали участок, удаленный от магистрали на 100 м, причем между нашим жилым комплексом и дорогой расположен сквер из многолетних деревьев — а они являются естественной шумозащитой. Таунхаусы помимо этого защищены также зданием главного корпуса «Апартвилля», и на прилегающей к ним территории, я думаю, уровень шума будет еще ниже, чем на территории комплекса в целом».

Справедливости ради надо сказать, что, по утверждению ученых, примерно три четверти территории Москвы находится в зоне так называемого акустического дискомфорта. Уровень шума в большинстве районов превышает санитарные нормы, и поэтому найти участок для застройки хотя бы в относительно тихом месте довольно затруднительно. Но некоторым, как мы видим, это все-таки удается.

Марта Савенко

Отделка по требованию

Еще недавно в Московском регионе, да и не только, была распространена точечная застройка, которая, мягко говоря, неблагоприятно сказывалась на облике городов. А внимание инфраструктуре так вообще уделялось лишь в единичных проектах, в комплексах эконом- и бизнес-класса ее практически не предусматривалось, поэтому наличие собственного детского сада или школы на объекте считалось чуть ли не роскошью. Продуманное благоустройство, наличие необходимого набора социальной инфраструктуры и удобное транспортное расположение комплекса — сегодня стали основными критериями при выборе покупателем будущего жилья. Помимо квартиры человек желает получить такие условия проживания, в которых продумано внутреннее пространство комплекса, безопасность прилегающей к дому территории, а также набор дополнительных удобств, улучшающих уровень жизни в целом.

Застройщики, в свою очередь, стараются удовлетворить пожелания покупателей, поэтому уделяют большое внимание не просто строительству квадратных метров жилья, а комплексному освоению территории. По такому принципу работает и ФСК «Лидер», реализовав в Подмосковье UP-кварталы «Новое Тушино» и «Западное Кунцево». Концепции проектов включают в себя пять основных составляющих комфортного проживания. Первое — транспортная доступность — проекты находятся на расстоянии не далее 5 км от МКАД и 15 минут от ближайшей станции метро. Второй обязательный элемент предполагает возведение объектов социальной инфраструктуры, магазинов, медицинских центров. Территория UP-кварталов огорожена, а по периметру установлено круглосуточное наблюдение и профессиональная охрана. Проекты строятся по монолитной технологии, квартиры имеют свободную планировку от стандартных 30 кв. м до просторных 100 кв. м, каждый дом имеет собственный архитектурный облик, что подразумевает функциональность и индивидуальность — заключающиеся звенья цепочки.

Со временем покупатели стали обращать внимание не только на

наполнение комплекса, в котором приобретают квартиры, но и время и деньги, которые потом потратятся на ремонт. А ремонт, как известно, — удовольствие не из дешевых, особенно когда речь идет о новостройке, где отделывать приходится буквально все и сразу. За обычное выравнивание поверхностей, их подготовку под финишную отделку, а затем поклейку обоев, укладку ламината, линолеума, плитки, установку сантехники и дверей, бригады рабочих берут не менее 7–8 тыс. рублей за кв. м. Еще по 3,5–4,5 тыс. рублей за каждый метр потребуются на черновые отделочные материалы. Что же касается «финишной отделки», то здесь затраты самые непредсказуемые: материалов в продаже очень много самой разной ценовой категории, к тому же розничные расценки постоянно меняются. В любом случае, на них придется потратить по крайней мере в 1,5 раза больше, чем на черновые материалы. Таким образом, квартира площадью 40 кв. м потребует вложений в размере от 650 тыс. рублей и более, а сами работы такого объема растягиваются, как правило, примерно на полгода.

У застройщиков калькуляция за ремонт получается «вкуснее». Скажем, в UP-квартале «Новое Тушино» квартиры с отделкой площадью около 43 кв. м обойдутся дороже тех, что без отделки, но аналогичных по габаритам и этажу на 350–400 тыс. рублей. В другом UP-квартале — «Западное Кунцево» разница в стоимости квартир площадью 40 кв. м с отделкой и без также составляет около 350–450 тыс. рублей. Кстати, все эти расходы можно включить в ипотечный кредит, что само по себе тоже является весомым аргументом за квартиру с готовой отделкой.

Главное, что застройщик экономит вовсе не на качестве. Наоборот, к выбору подрядчика-отделочника ФСК «Лидер» подошла очень строго: подыскивали в течение нескольких лет такого, чьи работы вызвали минимум нареканий у клиентов. Существенная разница в цене получена из-за двух факторов. Во-первых, одновременно подрядчику передается большая фронт работ, и расценки снижаются, а во-вторых, из-за оптовой закупки качественных отделочных материалов на них

удается выгадать 20–30% от розничных цен, а то и более.

Главная же проблема заключается в том, что, предлагая квартиры с готовым ремонтом, нужно еще предугадать и цветовые предпочтения покупателей. Чтобы дать им возможность выбора, в каждом жилом комплексе от ФСК «Лидер» разработали по три-четыре варианта отделки. Интересно, что изначально акцент сделали на светлых тонах, что особенно четко прослеживается в вариантах «классика» и «модерн». Рассуждали так: какую бы мебель и декоративные материалы в такие квартиры потом ни поставили, на фоне светло-бежевых и молочно-белых тонов все будет выглядеть уместно и выигрышно. Отделка в стиле «арт-деко» и «авангард» более контрастная и пользуется не меньшей популярностью. Пока дом находится на стадии строительства, можно выбрать любой из предлагаемых вариантов и в приобретенной квартире выполняют именно его. При этом ремонт полностью закончат к моменту заселения дома, так что въезжать в новую квартиру можно будет буквально сразу, после получения ключей.

Более того, в начале этого года компания ФСК «Лидер» сделала своим покупателям настоящий подарок — в UP-квартале «Новое Тушино» появился уникальный по своему наполнению шоу-рум, в котором все продумано до мельчайших деталей. Посетитель шоу-рума с порога попадает в подъезд жилого дома, обустроенный в офисе продаж точно так же, как он был задуман для строящихся в UP-квартале домов. При входе в подъезд есть удобная парковка для велосипедов, вместительная колясочная, светлая комната для консьержа и даже отдельное помещение для мытья лап домашним животным. В выстроенных в реальном масштабе одно-, двух- и трехкомнатных квартирах выполнены отделочные работы, они полностью укомплектованы мебелью, техникой и предметами декора. Все, что выставлено напоказ можно посмотреть, потрогать и купить с приличной скидкой по программе лояльности, специально разработанной ФСК «Лидер» для покупателей жилья UP-кварталов.

ЕСЛИ ПЕРЕЕМЕНА, ТО К ЛУЧШЕМУ

ЕСЛИ ПЕРЕЕЗЖАТЬ ТО В UP! КВАРТАЛ

НОВОЕ ТУШИНО UP! КВАРТАЛ

ПЛАНЕРНАЯ

КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ А ТАКЖЕ С МАШИНОМЕСТОМ

ОТ 420 ТЫС. РУБ.
ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС ПО ИПОТЕКЕ

- Детские сады, школа, поликлиника
- Охраняемая территория и консьерж-сервис
- Панорамное остекление верхних этажей

АКТИВНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

ЗАПАДНОЕ КУНЦЕВО UP! КВАРТАЛ

МОЛОДЕЖНАЯ

КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ МАЛОЭТАЖНЫЙ КВАРТАЛ

ОТ 500 ТЫС. РУБ.
ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС ПО ИПОТЕКЕ

- Свой детский сад, школа и поликлиника
- Охраняемая территория и подземный паркинг
- Детские и спортивные площадки

ГОТОВЫЕ ДОМА

3 СТИЛЯ ОТДЕЛКИ НА ВЫБОР

ЛИДЕР
ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ

495 995 888 0

UP-квартал «Новое Тушино» застройщик ООО «Скоз АГРО», UP-квартал «Западное Кунцево» застройщик ООО «Адмирал», проектные декларации на сайте www.fsk-lider.ru. Ипотечку предоставляет ОАО «Сбербанк России»