



АЛЕКСАНДР КОРЖКОВ

СНАРУЖИ ПОМЕЩЕНИЯ В ЦОКОЛЬНЫХ ЭТАЖАХ ВЫГЛЯДЯТ НЕ СЛИШКОМ РЕСПЕКТАБЕЛЬНО

Примерно с 60-х годов прошлого века СНиПы запрещают размещение жилых помещений в цокольных этажах. Но центр города строился раньше, поэтому квартиры в цоколе можно встретить довольно часто. Потребительские свойства такого жилья обычно невысоки, а вот под коммерческие цели эти этажи используются активно. Большинство цокольных помещений в историческом центре используются под склады, магазины, рестораны и бары,

офисы. В современных домах в них устраивают полузаглубленные паркинги, оборудуют велосипедные стоянки, колясочные и места для хранения крупногабаритных вещей, размещают общедомовые коммуникации и оборудование. «Есть примеры обустройства на цокольных этажах тренажерных залов и коммерческих помещений для сдачи в аренду», — говорит Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент».

## ПОЛЬЗА ЦОКОЛЯ

### цокольным этажам находят рациональное применение при строительстве современных жилых комплексов

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент», считает, что ограниченное предложение таких объектов на рынке (особенно в центре города) и их выгодная локализация являются основными конкурентными преимуществами.

«Если такие помещения все-таки используются в качестве жилых, то только в формате недорогих апартаментов без прописки. У подобных помещений есть ряд очевидных минусов: сырость, недостаточная инсоляция и общая обзорность такой квартиры с улицы для посторонних глаз, возможны протечки воды от жильцов выше. Поэтому обычно цокольным этажам находят иное, более подходящее применение, — поясняет Екатерина Заволокина, руководитель проектов отдела стратегического консалтинга компании JLL в Санкт-Петербурге. — В качестве необычного примера можно привести проект «Дом вверх дном» — оригинальный музей, в котором возможно также устроить фотосессию. Такие помещения также иногда используются в качестве арт-галерей».

Михаил Рожко, директор департамента брокериджа NAI Весег в Санкт-Петербурге, подсчитал, что объем коммерческих помещений в цоколе в Центральном районе занимает примерно

15–25% от общего объема коммерческих помещений. Объясняется это тем, что раньше цокольные помещения использовались не только для технических целей, но и как жилье или мастерские, поэтому в них есть окна и отдельные входы. В некоторых цоколях высота потолка превышает три метра, что также делает их интересными для коммерческого использования. «Цоколи очень популярны для размещения в них кафе, баров и клубов. В жилых домах в Центральном районе цоколи часто занимают языковые курсы, школы танцев или йоги. Для таких заведений снять помещение не в цоколе, а на полноценном этаже зачастую дорого», — говорит господин Рожко.

Роман Евстратов, партнер ГК Rusland SP, при этом отмечает: «Переоборудование цокольных помещений, особенно в историческом центре, дело довольно хлопотное. Часто они состоят из лабиринта несущих стен и инженерных коммуникаций, и организовать там сколько-нибудь подходящее для коммерческих функций пространство непросто. Есть и проблема подтоплений. Иногда для достижения приемлемых параметров необходимо наращивание высоты (углубление). Все это существенно удорожает проекты по сравнению с аналогами на первых этажах».



ГЛАВСТРОЙ-СПБ

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ



Ввод в эксплуатацию

### ПАНОРАМА 360

Новый городской квартал рядом с историческим центром Санкт-Петербурга.



5 минут пешком до м. БАЛТИЙСКАЯ



Виды на исторический центр города



Детский сад



Охраняемый подземный паркинг

Проектная декларация на сайте [panorama360spb.ru](http://panorama360spb.ru)



Квартиры с отделкой и без отделки

### СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА

Жилой район на севере Санкт-Петербурга. 5 очередей введены в эксплуатацию.



5 минут пешком до м. ПАРНАС



Социальная и торговая инфраструктура



Шуваловский парк



Охраняемый подземный паркинг

Проектная декларация на сайте [sevdol.ru](http://sevdol.ru)



Прописка в Санкт-Петербурге

### ЮНТОЛОВО

Новая часть Приморского района Санкт-Петербурга.



Социальная и торговая инфраструктура



Все квартиры с отделкой



Малозэтажная жилая застройка



Юнтоловский заказник река Юнтоловка

Проектная декларация на сайте [yuntolovo-spb.ru](http://yuntolovo-spb.ru)

#### Офис продаж

СПб, Финляндский пр., 4  
БЦ «Петровский форт», 2 эт. атриум  
Пн–Пт, 10:00–19:00

# 680-40-40

## glavstroi-spb.ru

Застройщик ООО «Главстрой-СПб», реклама