

НЕДВИЖИМОСТЬ

Инфраструктура для жизни

— благоустройство —

Кроме того, нормативы по озеленению зоны жилой застройки, созданию площадок для отдыха, для игр детей, пешеходных дорожек также регулируются сводом правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (СП 42.13330.2011).

Как поясняют в мэрии, все эти документы учитывают как максимальные, так и минимальные параметры размещения объектов капитального строительства и благоустройства — высоту, процент застройки, процент озеленения участков, плотность населения, обеспечение парковочными местами и прочее. «Застройщики, ставя приоритет на экономическую целесообразность, при разработке проектной документации планируют объекты с максимально разрешенными показателями», — отмечают в городской администрации.

Но достаточность выбранных инвестором элементов благоустройства оценивается еще на этапе проектирования и подбора участка на градостроительном совете при губернаторе. «Градсовет изучает все предлагаемые для обсуждения проекты и коллегиально принимает решение о том, достаточно ли в проектах жилых комплексов элементов благоустройства и инфраструктурных объектов», — поясняют в областном департаменте. Нередки случаи, когда градсовет заворачивает проект, отправляя его на доработку из-за недостатка парковочных мест или прогулочных дорожек. Лучшее с точки зрения развития дворовых территорий строительные компании мэрия ежегодно отмечает почетным выпелом «За большой вклад в благоустройство города Нижнего Новгорода».

Важно отметить, что застройщик несет ответственность за благоустройство территории дома на этапе его строительства, а с момента постановки земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, на государственный кадастровый учет, дворовая территория переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников квартир. «Вопросы, связанные с использованием общего имущества, к которому относится и земельный участ-



Инфраструктура для детей по-прежнему является главной составляющей благоустройства дворов в новостройках

ток, его благоустройство, решаются самими собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании», — поясняют в департаменте градостроительного развития города.

Инициативы развития

Несмотря на многочисленные регламентирующие документы, принципы благоустройства дворов отличаются. Зачастую застройщики вместе с домами возводят минимально необходимый и регламентированный объем инфраструктуры. Бывает и противоположная крайность: жилые комплексы, где создаются дополнительные элементы, призванные создать конкурентные преимущества проекта, но, по сути, ненужные потенциальным покупателям и требующие от них дополнительных затрат на содержание либо включенные в стоимость квадратного метра, — говорит Борис Замский из «Столицы Нижний». — При создании но-

вых ЖК мы стараемся учесть пожелания будущих жильцов, ввести именно востребованную ими инфраструктуру и создать оптимальные условия для их проживания и отдыха без дополнительных переплат — это разнообразные детские площадки, детские городки, спортивные площадки, красивая благоустроенная территория (малые архитектурные формы, озеленение, скамейки, урны), элементы безопасности (камеры видеонаблюдения, опорные пункты полиции). Именно такие подходы, по словам господина Замского, компания применяла при строительстве микрорайонов Седьмое Небо и Цветы и реализует сейчас при создании ЖК «Акварин» на берегу Оки.

Многие застройщики подчеркивают значимость рационального использования первых этажей домов и обустройства подъездов. Так, в строящемся ЖК «Воскресенская слобода» на первом этаже планируется создание детского развивающего центра — в дополнение к детскому саду и предусмотренной проектом развития этой территории города школе. «Во дворе жилого комплекса «Жюль

Верн» будет муниципальный детский сад, современная детская площадка, спортивные площадки. На первых этажах жилого комплекса предусмотрены помещения как под фитнес-центр, так и под магазины, чтобы ужителям жилого комплекса все было «под рукой». А еще в ЖК «Жюль Верн» предусмотрена колясочная на каждом этаже и даже мойка лап для домашних питомцев», — отмечают в компании «НовМонолитСтрой».

Актуален акцент на спортивной составляющей. Так, на территории жилого комплекса, построенного компанией «Жилстрой-НН» в Верхних Печерах, ТСЖ со временем оборудовали не только баскетбольную, но и волейбольную площадку со специальным покрытием. Проектная команда комплекса «КМ Анкудиновский парк» запланировано строительство физкультурно-оздоровительного комплекса. В «Воскресенской слободе» на территории оборудованного пункта охраны двора предусмотрено несколько площадок для детских и спортивных игр, а также теннисный корт с качественным покрытием.

Безусловным конкурентным преимуществом становятся предлагаемые застройщиками, способствующие экономии на оплате жилищно-коммунальных услуг. «Мы убеждены, что каждый человек должен платить ровно за то количество тепла, электричества и горячей воды, которое он потребил. Поэтому свои жилые комплексы мы оснащаем счетчиками потребления с радиоинтерфейсом, которая передает все данные в систему АСКУЭ. Это не только экономно, но и удобно. Кроме того, предусмотрены свои крышные котельные, которые тоже позволяют серьезно сэкономить на коммунальных платежах», — рассказывает глава ГК «Каркас Монолит» Андрей Вершинин, подчеркивая, что компания не жалеет средств на строительство качественных дорог и ливневых канализаций на территории своих ЖК.

Интересны случаи, когда застройщики выходят за пределы необходимого по законодательству минимума благоустройства и проявляют общественно значимые инициативы. «Жилой комплекс «Жюль Верн» возводится на территории, некогда принадлежавшей Горьковскому заводу спецавтомобилей. В годы войны многие работники завода ушли на фронт. В память о них в 1965 году был установлен обелиск, ныне утраченный. От него осталась лишь мемориальная доска. Мы сохранили память о фронтовиках и тружениках тыла, восстановив этот обелиск», — рассказывает в компании «НовМонолитСтрой».

Двор без машин

Один из самых болезненных вопросов для жителей как многих спальных районов, так и центра Нижнего Новгорода — внутривдворные парковки. По информации администрации города, обеспеченность территории дома стоянками для автомобилей сегодня определяется комплексов сменной схемы развития и размещения гаражей и стоянок, утвержденной постановлением главы администрации №3933 от 28 августа 2007 года.

Открытой территории дворов, как правило, недостаточно для соблюдения этих норм. Поэтому застройщики все чаще строят отдельные многоуровневые паркинги

или буквально уходят под землю, а крыши подземных парковок отделывают благоустроят. «В условиях ограниченности площадей участка, что свойственно для проектов бизнес-класса в центре города, таких как, например, ЖК «Этажи», эта проблема решается путем строительства подземных паркингов под домами, с использованием внутренней территории между домами, в том числе на эксплуатируемой кровле паркинга, для создания прогулочных зон для жителей и детских площадок с игровыми комплексами», — рассказывает Борис Замский из «Столицы Нижний». В новом ЖК «Акварин», по его словам, планируется возвести отдельно стоящий многоуровневый паркинг с автомобильной. В Цветах есть платный полуподземный паркинг с автомобильной, а в ЖК «Седьмое небо» реализованы проекты сразу двух типов парковок: в отдельно стоящей подземной парковке и для жителей дома бизнес-класса в собственной подземной парковке. Проект ЖК «Жюль Верн», кроме открытых автомобильных, также предусмотрены одна четырехэтажная и одна шестизэтажная многоуровневые надземные автостоянки вместимостью до 300 машиномест каждая. «Размер машиноместа подойдет и компакному Daewoo Matiz и внушительному Geländewagen», — говорят в компании «НовМонолитСтрой».

ГК «КаркасМонолит» в своих жилых комплексах реализует концепцию «двор без машин». «Ее суть в том, что дом имеет два выхода из подъезда. Один — для автовладельцев — на отапливаемую подземную парковку, чтобы сразу сесть в машину, а другой — для родителей с детьми, во внутреннюю часть двора, в ограниченное защищенное, в том числе от выхлопных газов, пространство между домами», — рассказывает глава холдинга Андрей Вершинин. По его мнению, только при условии, что застройщик изначально ориентирован на комфорт будущих владельцев квартир, жилой комплекс может превратиться в своеобразный микрорайон европейского типа — самодостаточный, обеспеченный всей необходимой инфраструктурой, покидать который придется только по необходимости.

Людмила Аристова

Оплот комфортной жизни О жилом комплексе «Воскресенская слобода»

Жить в тихом уголке центра и при этом иметь впечатляющий вид и всю необходимую инфраструктуру? Да, теперь это возможно. Жилой комплекс «Воскресенская слобода» строится в уникальном месте: вдали от крупных магистралей, на одном из высоких холмов в сердце старого города. Свежее дыхание Оки, огни Заречья из мансардных окон и близость храма — все для романтиков, но романтиков практичных: кроме неоспоримых преимуществ локации, «Воскресенская слобода» обладает еще и всеми достоинствами жилья бизнес-класса, вплоть до теннисного корта во внутреннем охраняемом дворе.

Место

Жилой комплекс «Воскресенская слобода» строится в границах улиц Шевченко, Третьей Ямской и Больших Оврагов — это каким-то чудом до сих пор не застроенный качественным жильем тихий квартал исторического центра Нижнего Новгорода, откуда рукой подать до главных городских достопримечательностей. При этом место выбрано таким образом, что новый ЖК утопает в зелени высокого холма, которая блокирует всякий шум, в том числе от удаленных автомагистралей. Еще один подарок природы всем владельцам квартир в «Воскресенской слободе» — ошеломительная панорама Оки и набережной заречной части. Так что в случае с этим ЖК вид, как на открытке, — это не рекламный трюк, а абсолютно реальное ваше ежедневное визуальное удовольствие в мансардном окне или на балконе. Высокотехнологичности нет и не предвидится: комплекс расположен таким образом, что новые постройки в окрестностях, которые могли бы перекрыть вид, просто невозможны. И еще один, важный для многих момент: особую атмосферу и медитативность места подчеркивает близость храма — рядом расположена православная церковь Воскресения Господня с более чем вековой историей.

Инфраструктура

Не секрет, что большинство новостроек в историческом центре — это проекты премиального сегмента. «Воскресенская слобода» не исключение. На территории ЖК — камерный благоустроенный двор с пунктом охраны, подземные автостоянки, которые позволяют разгрузить двор от машин, прогулочные дорожки. С южной солнечной стороны дома будут разбиты газоны, организованы площадки для отдыха, а также площадки для детских и спортивных игр — здесь стоит только теннисный корт с качественным покрытием. Предусмотрен детский сад, а в третьей очереди дома застроены помещения под детский развивающий центр. Рядом с «Воскресенской слободой» планом развития района Большие Овраги предусмотрено строительство школы.

Качество материалов также соответствует заданной планке жилья бизнес-класса: застройщик отдает предпочтение только зарекомендовавшим себя производителям экологически чистых материалов. Так, стены жилого комплекса выполнены из силикатного кирпича, цокольный этаж декорирован разнофактурным кирпичом Besser теплых оттенков, в подъездах предусмотрена дизайнерская отделка. Мансардный этаж украшает скатная синяя че-



Жилой комплекс «Воскресенская слобода» обладает всеми обязательными компонентами жилья бизнес-класса, а также некоторыми приятными изюминками, которые так важны становятся необходимостью. ЖК строится для тех, кто предпочитает гулу автомобилей в своем дворе звук удара ракеткой по теннисному мячу

репичная кровля. Отдельно стоит отметить отделку мансардных окон: они имеют герметичные деревянные переплеты авторитетного производителя Velux. Эта компания считается избранным производителем мансардных окон в мире и известна своим щепетильным подходом к деталям, так что о шумоизоляции и тепле в доме можно не беспокоиться. Кстати, об энергоэффективности: еще одна важная отличительная особенность «Воскресенской слободы» в том, что проектом предусмотрена индивидуальная поквартирная система отопления от общей котельной, гарантирующая самодостаточность жильцов и независимость от городских коммуникаций.

Сроки строительства

Строительство ЖК «Воскресенская слобода» будет вестись в три очереди. Первая очередь предусматривает строительство жилого дома средней этажности со встроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой и необходимой инфраструктурой (собственной котельной, трансформаторной подстанции, канализационной насосной станцией). Срок сдачи первой очереди по проектной декларации — второй квартал 2017 года. В рамках второй очереди планируется строительство жилого дома №2 с подземной автостоянкой, в рамках третьей — дома №3 с детским развивающим центром, также оснащенного подземной парковкой.

Соседи

Задумывая проект, каждая уважающая себя и своих клиентов строительная компания рисует портрет потенциального покупателя квартир и старается предусмотреть все его потребности при проектировании и строительстве. Для кого строится «Воскресенская слобода»? Безусловно, это взыскательные покупатели. Ведь это прежде всего люди, стремящиеся к тихой комфортной жизни в доме с уютным двором, а не в многоквартирном «муравейнике», при этом не готовые отказываться от всех преимуществ динамичного центра и шаговой доступности главных прогулочных мест. Кроме того, покупатели квартир в «Воскресенской слободе» — это, конечно, везучики: в городе практически не осталось мест с панорамным видом, наблюдать который можно из квартир повышенной комфортности ЖК бизнес-класса, а в идеале — из окна собственной мансарды.

Застройщик

Жилой комплекс «Воскресенская слобода» возводится ООО «Жилстрой» — компанией, входящей в группу «Русский капитал». Это холдинг с безупречной репутацией, успешно реализовавший такие проекты, как ЖК «Дубки» на проспекте Ленина, ЖК «Эдельвейс» в микрорайоне Шербинки, ЖК «Радуга» в Канавинском районе города. А в Верхних Печерах сейчас опережающими темпами идет строительство жилого комплекса «Солнечный»: дома первой

очереди планируется сдать почти на год раньше срока, начато строительство домов второй очереди.

Почему не стоит откладывать покупку

Есть несколько факторов, способствующих покупке жилья в «Воскресенской слободе» именно сейчас. Во-первых, на текущем этапе строительства (завершается возведение каркаса дома) застройщик удерживает цену нового предложения в среднем сегменте — затем планируется повышение стоимости квартир до положенного премиальному классу уровня. То есть фактически квартиры в центре города в доме с закрытым охраняемым двором и даже теннисным кортом пока можно приобрести по цене новостройки соответствующего класса в спальном районе (одноком-

натные квартиры в «Воскресенской слободе» сейчас продаются по цене от 3 707 940 рублей, больших площадей — от 74 000 рублей за 1 кв. м).

Во-вторых, эксперты не устают повторять, что для людей со стабильным доходом, уверенных в завтрашнем дне, сейчас оптимальное время для покупки квартиры из-за программ господдержки ипотеки, которые в будущем году государство продлить не планирует. Для клиентов ЖК «Воскресенская слобода» доступны кредитные продукты в нескольких банках: комплекс аккредитован в Сбербанке, банках ВТБ 24, «Лобэк», Россельхозбанке. С покупателями заключается классический договор участия в долевом строительстве, подлежащий обязательной государственной регистрации (эту процедуру, кстати, застройщик бесплатно берет на себя). При покупке доступно использование материнского капитала и других видов сертификатов и государственных субсидий. Кроме того, можно воспользоваться расщепленной ипотекой с минимальным 30-процентным первоначальным взносом (остаток суммы выплачивается равными платежами ежемесячно до 31 декабря 2017 года с удорожанием на остаток 1% в месяц).

ОТДЕЛ ПРОДАЖ:
Нижний Новгород, ул. Минина, 4
Тел. 8 (831) 260 10 40
www.zhilstroy-sloboda.ru

Воскресенская
СЛОБОДА



Квартиры в центре города в доме с закрытым охраняемым двором и теннисным кортом пока можно приобрести по цене новостройки соответствующего класса в спальном районе (однокомнатные квартиры в «Воскресенской слободе» сейчас продаются по цене от 3 707 940 рублей, больших площадей — от 74 000 рублей за 1 кв. м)

