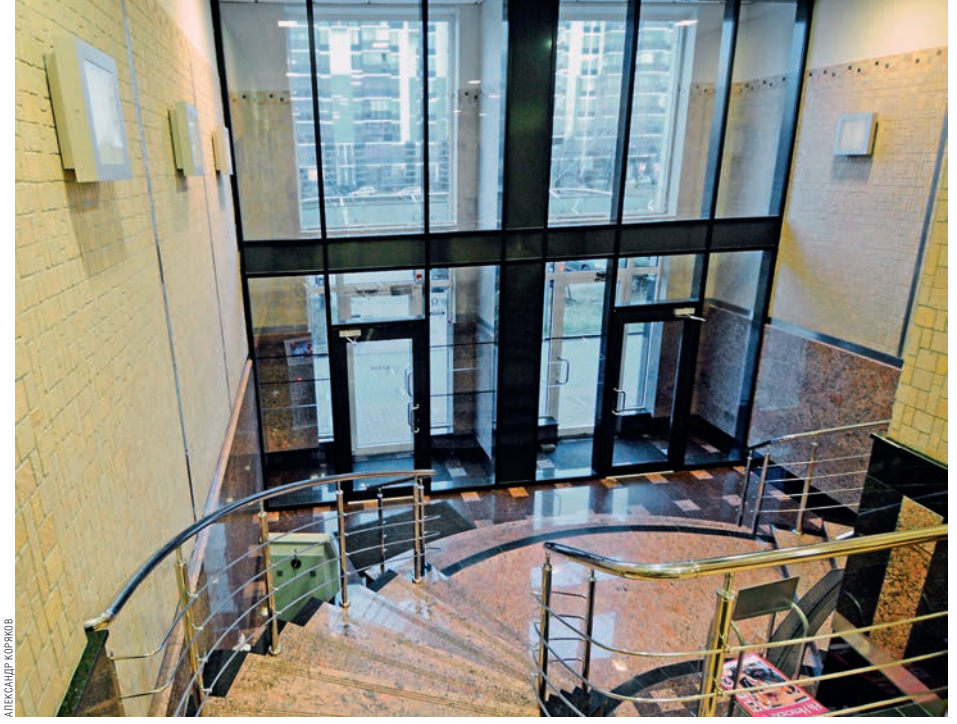
ПРИ ПАРАДЕ ЧТО МЫ ЗНАЕМ О СОСЕДЯХ ПО ДОМУ? ПРАКТИЧЕСКИ НИЧЕГО. НО ЖИТЕЛЕЙ ДОМА МОЖЕТ ОБЪЕДИНИТЬ ПОДЪЕЗД, ГДЕ НАЧИНАЕТСЯ НЕ ТОЛЬКО ПУТЬ ДОМОЙ, НО И ДОРОГА К СОСЕДЯМ.

ОКСАНА САМБОРСКАЯ



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

ПОДЪЕЗД — ЭТО НЕ ТОЛЬКО ЛИЦО ДОМА, НО И МЕСТО КОММУНИКАЦИИ С СОСЕДЯМИ

ДЛЯ ЛЮДЕЙ И ДОМАШНИХ ПИТОМЦЕВ

Подъезд в новых жилых домах все чаще получает новый, более высокий статус входной группы, который требует совсем другого отношения, наполнения и функций. Он становится весомым конкурентным преимуществом при реализации квартир. Понимая это, девелоперы уделяют все больше внимания входной группе не только в проектах высокого класса, но и в стандартном жилье. «Наличие яркой авторской архитектуры, улучшенные входные группы, продуманная концепция придомовой территории — все это вместе позволяет добавить до 30% спроса на квартиры в проекте»,— говорит руководитель департамента новостроек компании «НДВ-Недвижимость» Татьяна Подкидышева.

Парадным уделяется больше внимания, чем раньше: в проектах комфорт-класса предусматривается качественная и дизайнерская отделка. Как рассказывает эксперт, в качестве опций — кроме базового набора, например комнаты для консьержа,— предусмотрены места для хранения велосипедов и прочего инвентаря, лобби с мягкими диванами. «Сейчас уже не удивляет, когда в проектах комфорт-класса встречаются элементы, присущие более высокому сегменту»,— продолжает госпожа Подкидышева. «Девелоперы в высокой конкурентной среде массовой застройки действительно прибегают к украшению и усложнению общих зон»,— соглашается руководитель межрегиональной жилищной программы «Переезжаем в Петербург» Николай Лавров.

Опыт столиц постепенно распространяется и на регионы. На Урале жители предъявляют свои требования к подъездам, рассказывает директор компании Prinzip Геннадий Черных. Например, в подъездах ставятся большие прозрачные входные двери, нет ступеней, монтируется профессиональное грязезащитное покрытие снаружи и внутри дома, делается несколько входов в дом. В каждом доме три входа: парадный, вход со двора, вход для разгрузки крупногабаритных вещей. Затем холл — общее пространство на первом этаже, где организованы места для хранения детских колясок, велосипедов, есть дополнительный санузел и оборудованы места для мойки лап собакам после прогулки.

Впрочем, излишества тоже не нужны, добавляют эксперты, важно, чтобы все было функционально, достаточно и учитывало класс жилья. Как считает соучредитель и главный архитектор бюро UNK Project Юлия Тряскина, тренд на минимализм уже наметился: «С уверенностью можно сказать, что за последние годы места общественного пользования существенно изменились, стали более функциональными и рациональными». Как поясняет госпожа Тряскина, в жилых комплексах с 400 квартирами вряд ли спросом будет пользоваться стойка ресепшена. Она теряет смысл персонализированности, который присущ элитным комплексам. По мнению эксперта, входные группы — это прежде всего комфортная среда. Важно, чтобы, спустившись к входу в дом в тапочках, можно было решить большое количество проблем: от оплаты счета до получения посылки от курьера из специального бокса.

Среди такого рода предложений в жилых комплексах, по опыту дизайнера, самым распространенным сейчас является наличие колясочной. Но важно учитывать, что в больших проектах они превращаются в большие паркинги для детских колясок. Поэтому лучше устраивать их в камерных домах. В них можно поставить условно четыре коляски, тогда как в домах с 400 квартирами придется отводить место для 40 штук. В этом случае необходимо продумать, где эта площадь должна находиться: у входной группы или у входа в паркинг.

ЧТО ДЕЛАЮТ ДИЗАЙНЕРЫ В МОПАХ

Юлия Тряскина считает интересной идею с боксами для прачечной. Но важно спроектировать так, чтобы человек мог получить услугу не выходя из подъезда. Еще одно замечание — дизайн не должен быть подвержен сиюминутной моде. «В своих проектах мы стараемся делать образные вещи, а главное — уйти от узнаваемости года, когда был произведен дизайн. Срок эксплуатации входных групп рассчитан на продолжительное время, и очень важно, чтобы отсутствовал характерный интерьер сегодняшнего дня»,— добавляет дизайнер.

Идею практичности поддерживают и девелоперы. Многие из них считают, что времена, когда покупатель жилья бизнес-класса очаровывался просто дизайнерскими решениями, в которых выполнялись места общего пользования (МОП), прошли. С некоторых пор дизайнерское оформление МОПов — это опция must have. Для покупателей нового жилья, расположенного в Москве внутри Третьего транспортного кольца, наличие дизайнерского оформления общественных пространств очевидно. Никто из потенциальных жителей домов бизнес-класса даже не задает таких вопросов на показах. Зато вопрос о дополнительных возможностях, которые могут быть предоставлены в МОПах, очень даже актуален. Покупатель хочет понимать, какие удобства он получит. Ему понятно, что в цену его будущей новой квартиры входит в том числе и стоимость создания общественных пространств. И нынешний покупатель хочет знать, чем лично ему могут быть полезны эти пространства.

ДВОР БЕЗ МАШИН

Следующая ступень в иерархии создания комфортной жизни — двор и помещения на первых этажах. Сегодняшние представления об удобстве — безопасная, закрытая и комфортная территория жилого комплекса, двор без машин. «Например, мы организуем пространство таким образом, чтобы внутридомовая территория была доступна только жителям дома,— рассказывает управляющий партнер Gravion Group Юрий Неманежин.— Здесь устанавливаются детские и спортивные площадки, есть места для отдыха, развлечений. Предусмотрены проезды для спецтранспорта, а свои машины автолюбители могут оставить на парковках вокруг жилого комплекса».

Создание дворов без машин — уже обыденность, но есть и исключительные проекты. Так, в столичных проектах используется сценарная концепция освещения, учитывающая биологические ритмы человека. Основная задача такого освещения — создать максимально комфортную среду, которая положительно влияет на эмоции, настроение и даже самочувствие жителей. Проект охватывает не только фасады зданий, но и ландшафт внутренней территории и общественных зон, включая входные группы, холлы и коридоры. Для освещения разработана компьютерная программа, которая выбирает оптимальный режим в зависимости от времени суток и сезона. Подражая природе, разработчики продумали различные сценарии освещения. Например, зимним утром холодный белый свет имитирует ранние сумерки, позволяя отправиться на работу в более активном состоянии, а вечером, наоборот, теплый, закатный, свет встречает жителей после напряженного дня и создает ощущение умиротворения и домашнего уюта, помогает расслабиться, подготовиться к отдыху и восстановлению жизненных сил.

Еще одна очевидная тенденция — наполнение инфраструктурой первых этажей. «Есть постановление правительства Москвы о расположении на первых этажах жилых комплексов коммерческих площадей,— напоминает Юрий Неманежин.— Соответственно, уже на этапе проектирования мы продумываем, какой инфраструктурой наполнить проект, как она будет располагаться, насколько ею будет удобно пользоваться как прохожим, так и жителям комплекса». Плюсы использования первых этажей под коммерческую инфраструктуру очевидны: жилой комплекс, улица, квартал не вымирают по вечерам, что делает жизнь более безопасной, а среду — более живой и комфортной.

При этом зарабатывать на инфраструктуре девелоперы чаще всего не рискуют — отдают отдельные объекты в управление профессиональным компаниям с опытом и именем. «Взять тот же ФОК (физкультурно-оздоровительный комплекс.— **BG**),— говорит коммерческий директор RDI Илона Карягина.— Идея хорошая, инвестиционно привлекательная, особенно если нет альтернативы. Но представьте, что застройщик, который всегда специализировался на строительстве, вдруг захочет управлять ФОКом. Получится картина, аналогичная той, когда фитнес-оператор начнет строить жилой комплекс».

СОСЕДСКИЙ КОМФОРТ

Важной составляющей удобной жизни являются взаимоотношения с соседями, и это, как ни странно, тоже забота девелоперов. Например, появляется простая, но очень важная и востребованная функция — обмен информацией: в подъездах жилых комплексов размещается информационная доска для частных объявлений жителей. Так, в проектах компании Prinzip есть стенгазета под названием «Привет, сосед», где жители пишут о своих профессиях и услугах, которые они могут оказать, оставляют свои телефоны для связи. Все это сближает людей и во многом облегчает жизнь. Например, не надо возить ребенка к логопеду в другой район, если хороший специалист живет в твоем доме, а мастер по ремонту компьютеров — вообще твой сосед по этажу.

Следующий шаг — создание соседских клубов. «Надо стремиться к тому, чтобы раздвинуть границы дома и помочь жителям воспринимать в этом качестве не только квартиру, но и подъезд и двор»,— говорит директор по развитию социально-градостроительной концепции группы «Сити-XXI век» Ольга Володина. По ее словам, компания не уходит с проектов после выдачи ключей, а продолжает развивать их в соответствии с концепцией. В каждом проекте открываются соседские клубы. Такие клубы — одновременно центр досуга и площадка, которую жители могут использовать по своему усмотрению: общаться, проводить мастер-классы, обсуждать насущные вопросы. Много случаев, когда соседи по площадке, по ближайшим этажам только здоровались в лифте, а после открытия соседского клуба становились друзьями, а порой и деловыми партнерами. «У нас, например, один из жителей благодаря активному общению с соседями понял, что им не хватает химчистки, и открыл свое дело»,— рассказывает Ольга Володина.

В соседских клубах жители открывают новые возможности. Для мам, сидящих с детьми, это отличная возможность работать по гибкому графику в шаговой доступности от дома. Например, одна из жительниц, дизайнер и архитектор по образованию, открыла в себе талант педагога и наставника: два года вела в соседском клубе мастер-классы по декоративно-прикладному искусству, а затем открыла архитектурную студию. Другие жительницы ведут курсы по английскому языку, кулинарные мастер-классы, спортивные занятия и пр.

Есть и другие примеры. Например, некоторые девелоперы в каждом своем жилом комплексе создают культурные центры для жителей, организуя место для их общения, поддерживая креативные и образовательные инициативы. Располагаются такие центры всегда на первом этаже: дети могут после прогулки заглянуть туда порисовать или зайти на занятие по лепке, чтению. А родители — встретиться по-соседски, вместе посмотреть кино или заняться спортом. ■

> ЦЕНА ВОПРОСА

Сергей Переслегин, архитектор, партнер бюро Kleinewelt Architekten

KLEINEWELT ARCHITEKTEN

Сегодня девелоперы задумываются не только о входных группах, о первых этажах, но и о пространстве, которое видят пешеходы на уровне глаз. Разнообразная среда рождает атмосферу немонотонного города, создает ощущение своего города и уюта в отличие от однообразной картинки, которую мы видим в спальных районах. Жить на первых этажах не очень удобно, эти квадратные метры не являются ликвидными для жилья, их мало кто покупает. В частности, это одна из причин, почему девелоперы занимают их другими функциями. К тому же это один из принципов создания комфортной визуальной и функциональной среды. Это многократно описано в специализированной литературе, например у Джейн Джекобс. Когда из окна своей квартиры можно видеть булочную, продуктовый магазин, зайти в кофейню, где уже знают, какой тебе сделать кофе... Первые этажи предназначены для размещения как разнообразных утилитарных сервисов, включая магазины, кафе, прачечные, так и для разных культурных и образовательных функций — например, библиотеки, детские кружки, студии, клубы.

Самый главный пример, в том числе из зарубежного опыта,— это то, что нам нравится в старых городах. Веками сформировавшаяся гармоничная городская среда. Первым этажам нашли проверенную временем функцию, в них открыли кафе, книжные магазины, магазины с местными товарами, мастерские и т. д. Такое разнообразие рождает уют, приятную атмосферу, постоянное изменение впечатлений. В тех проектах, в которых стараются воспроизвести этот эффект, рождается уютное ощущение двора или внешнего пространства квартала.