



КИТАЙСКАЯ ДЕРЕВНЯ, ЗАДУМАННАЯ И ПОСТРОЕННАЯ В АЛЕКСАНДРОВСКОМ ПАРКЕ ЦАРСКОГО СЕЛА ЕЩЕ В 80-Х ГОДАХ XVIII ВЕКА, ВОССТАНОВЛЕНА ДАТСКОЙ КОМПАНИЕЙ

Александр Гиновкер, генеральный директор агентства недвижимости «Невский простор», указывает на то, что в западных странах клубные проекты имеют особые правила использования. «Владелец такого дома или квартиры не может продать любому покупателю свою недвижимость без согласия совета. Такие объекты распространены, например, в США. Для покупки дома в клубном поселке необходимо подтвердить многие личные данные и пройти собеседование с советом поселка, и все это закреплено законодательно. В нашей стране такой системы нет. Все вопросы, связанные с приобретением и владением такой недвижимостью, регулируются в основном только Гражданским кодексом», — поясняет эксперт.

КТО ВЫБИРАЕТ Руслан Соешев, владелец компании Mega Agent, согласен с коллегой: «Западные клубы живут по принципу: не ты выбираешь клуб, а клуб выбирает тебя». Впрочем, он отмечает, что в Петербурге все же есть клубные дома, которые живут по этому принципу, но они, вполне понятно, нигде не рекламируются. «Если говорить о клубных поселках, то таких в Петербурге и Ленинградской области немного. Например, подобные поселки есть в Курортном районе и в Пушкине. В этом городе существует так называемая Китайская деревня, которая располагается на территории Александровского парка, также есть „газпромские поселки“», — говорит господин Соешев.

Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg, считает, что в наших широтах к клубным поселкам относятся комплексы, объединяющие жителей со схожими интересами, образом и стилем жизни. «Такие проекты возникают, например, на базе яхт-клубов и гольф-полей („Gorki Гольф Курорт“, Strawberry Fields Golf Club). В том числе, подобные проекты строятся крупными компаниями для своих сотрудников», — перечисляет она.

Также, по ее мнению, к таким комплексам можно отнести небольшие проекты до 20–30 домов, которые отличает развитая собственная инфраструктура, престижная локация, четкая концепция и единый архитектурный стиль. Преимущественно это проекты класса А и некоторые проекты класса В. «Примером могут служить Osko-Village, „Медовое“, „Озерный край“, „Балаково“, „Аллегро-Парк“ и другие», — говорит госпожа Московченко.

Катерина Соболева, управляющий директор департамента инвестиций в недвижимость Bescar Asset Management Group, также полагает, что клубным можно назвать поселок «Румболово» (девелопер «ПулЭкспресс») у Всеволожска — там предложены готовые дома с разным количеством земельных участков, ландшафтным дизайном, благоустройством высоко-го класса.

«Среди комплексов в Ленинградской области, представленных в данной категории, можно выделить Honka Family Club, Patrikki Club, „Альпино“, „Горки СПб“, „Корабельные сосны“, „Лукоморье“ и „Марьины дачи“, которые соответствуют критериям, предъявляемым к клубным поселкам», — говорит Антон Банин, ведущий аналитик ГК «Доверие».

Яна Булмистре, руководитель отдела маркетинга строительно-инвестиционного холдинга «Аквион Инвест», объясняет: «В клубных коттеджных поселках уже никого не удивишь стопроцентной безопасностью и уникальным местоположением, зато на первую позицию выходит интересное и необычное наполнение. Так, например, в большинстве клубных поселков одними из важнейших статусных бонусов стали собственное гольф-поле и теннисный корт, детский сад, гимназия. Стоит отметить, что практически все поселки клубного типа занимают не слишком большую по площади территорию. Они имеют четко выверенную концепцию и обладают собственной внутренней инфраструктурой».

КЛУБНЫЙ СТАТУС

СЕГОДНЯ В ПРИГОРОДАХ ПЕТЕРБУРГА НАСЧИТЫВАЕТСЯ ОКОЛО ДЕСЯТКА КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ, ПОЗИЦИОНИРУЮЩИХ СЕБЯ КАК КЛУБНЫЕ. ОДНАКО БОЛЬШИНСТВО ИЗ НИХ НЕ ПОДПАДАЕТ ПОД ПОНЯТИЕ КЛУБНОСТИ, ПРИНЯТОЕ ЗА РУБЕЖОМ. КОРРЕСПОНДЕНТ GUIDE ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ РАЗБИРАЛСЯ В ВОПРОСАХ ПРЕМИАЛЬНОЙ ЗАГОРОДНОЙ ТЕРМИНОЛОГИИ.

«Для нас как архитекторов критерием „клубности“ является еще и единство стиля в архитектуре, воплощение одной идеи на всех архитектурных объектах и качество строений», — говорит Сергей Ковалев, архитектор, основатель ArtBaza.design studio. — Природный камень, натуральное дерево, высококачественная черепица, множество декоративных элементов как внутри каждого дома, так и снаружи — все это продумывается и реализуется еще на этапе строительства. Наличие „умных“ систем, применение авторских решений в функционировании электрических артерий дома — все воплощается на этапе закладки фундамента. Ну и синергия с окружающим природным ландшафтом — даже этот элемент должен быть воплощен на 100%». По мнению господина Ковалева, престижность и экологическая привлекательность местности — основные отличия клубных поселков за границей. «Наличие водоемов, девственных озеленений, возможность сосуществования с дикой природой — нам в России это еще предстоит в полной мере воплотить», — считает архитектор.

ВНУТРЕННИЕ ПРАВИЛА «Ярким примером открытого клубного поселка является „Западная Лица“, где за 10–12 лет разработана концепция жизни местных обитателей. Дети могут спокойно гулять по всей территории благодаря работе собственной военизированной охраны. Например, если ребенок проголодался, он может зайти в кафе или ресторан и поесть, не платя ни копейки. Служащие просто запишут счет на его родителей. Также, например, если рабочий, находящийся на службе у владельца дома в этом поселке будет замечен на улице пьяным, то такого хозяина оштрафуют», — рассказал господин Соешев. Он отмечает, что такая система формировалась годами. «За это время в поселке поселились люди определенного склада ума, характера и культуры. При этом в Приморском районе есть поселки, которые тоже считаются элитными, но при этом хозяин дома, купленного за несколько десятков или даже сотен миллионов рублей, не может быть защищен от соседства с маргинальными личностями», — констатирует эксперт.

Господин Гиновкер насчитал около десятка коттеджных поселков в пригородах Петербурга, которые именуют себя «клубными». «На самом деле понятие клубности — чисто маркетинговый ход, который никак не закреплен юридически.

Любой человек может купить дом в поселке или продать его кому угодно», — отмечает риелтор. Он добавляет, что иногда и без статуса клубного дома между соседями складывается доброжелательная атмосфера. «Но такие примеры являются скорее исключением, а не правилом. В дорогих объектах ситуации бывают сложнее, чем в менее статусных поселках. Многие состоятельные люди обладают яркими личностными особенностями, из-за которых им бывает сложнее договориться по вопросам совместного проживания. Иногда возникают и конфликтные ситуации. Отмечу, что эти вопросы законодательно не регулируются», — рассуждает господин Гиновкер.

Сейчас застройщики осторожнее возводят общую инфраструктуру в таких объектах, так как сложно решаются вопросы с финансированием ее содержания. Например, конфликты могут возникать из-за охраны — кому-то хватит и «бабушки», а кто-то хочет военизированную охрану. Также часто возникают вопросы с эксплуатацией общего бассейна, так как многим жильцам он не нужен по причине наличия собственного, который иногда больше и комфортнее, чем общий.

Алексей Корнев, аналитик ГК «Финам», констатирует: «Четкого определения клубного поселка не существует. Во многом это просто маркетинговый ход, так как зачастую вся „клубность“ определяется красивым названием в англо-французском стиле, что добавляет видимой престижности поселку. Но некоторые характерные особенности клубных поселков, которые могут похвастаться не только названием, выделить все же можно. В первую очередь это небольшое количество домов и жителей. Создается ощущение определенной клановости, избранности. При этом купить коттедж в таком поселке кому попало бывает непросто — зачастую существуют определенные правила, иногда вплоть до одобрения со стороны других жителей такого поселения. Понятно, что на покупателя недвижимости в таком поселке тоже накладываются негласные правила поведения, свойственные именно для данного сообщества. Еще одной характерной особенностью многих клубных поселков является некая схожесть интересов, образа и стиля жизни, либо увлечений его обитателей. Клубным характером также отличается большинство корпоративных объединений, созданных для сотрудников крупных организаций». ■