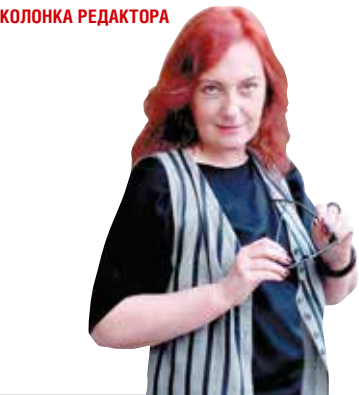




ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

ВЫХОД ЕСТЬ

По традиции сентябрь — месяц оживленных родительских дебатов о школьной форме и бюджете на 1 сентября. Сейчас эти темы уже неактуальны, зато появляется другая — безопасность в школе. Точнее, нужны или нет турникеты на входе. Тему подняли родители Кемерово, кстати, еще за пару лет до всем известных трагических событий в этом городе. Началось с одного папаша, решившего, что турникеты ограничивают его права. Родителя не пускали в музыкальную школу за дочерью: у него не было электронного пропуска. Поэтому он просто перелез через турникет и отправился в класс. Вахтерша (охранник в музыкалках, видимо, не предусмотрен) побежала за ним и пожаловалась учительнице. Папашу пристыдили на виду у дочери, он возмутился и подал иск в прокуратуру. Все документы по этому делу, как и фото толп детей у школьных турникетов, он выложил в сеть. И тут завертелось... Кто поставляет турникеты, сколько это стоит школе и родителям, почему во всех школах электронные пропуска для детей не выдают, а продают, причем по разным ценам? Между тем на официальном сайте уполномоченного по правам ребенка в Санкт-Петербурге www.spbdeti.org опубликована разъяснительная статья под названием «Для чего нужны турникеты в школах?», где сказано, что скоро все школы будут оснащены этими приспособлениями. А если экстренная ситуация, интересуются родители, когда турникеты становятся опасным препятствием для выхода? Ведь эвакуационно-пожарные двери, по инструкции, закрыты. А ключ у охранника. А дубликат у ответственного, а ответственный... В общем, «ключ в яйце, яйцо в утке, утка в зайце, заяц в сундуке». Ну нет, говорят директора некоторых школ, у нас все эвакуационные выходы оборудованы электронными магнитными замками. При включении пожарной сигнализации, при срабатывании тревожного сигнала такие замки открываются автоматически. Но это в зданиях, построенных недавно (не уверена, что во всех), говорят специалисты, а в школах даже 1970–1980-х годах постройки такой системы, понятно, нет. По оценке тех же специалистов, стоимость пяти пожарных выходов вместе с автоматическими коммуникациями в одном школьном здании потянет на полтора миллиона рублей. И хотя побои в школах вроде как запрещены, на такое дело можно и скинуться, я думаю.

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

В ОБЩЕМ ДОСТУПЕ КАЖДЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ПРЕДПОЛАГАЕТ ОПРЕДЕЛЕННУЮ ФОРМУЛУ ПРОЖИВАНИЯ, И ЭТОЙ ФОРМУЛЕ ДОЛЖНО СООТВЕТСТВОВАТЬ НАПОЛНЕНИЕ. ПРОРАБОТКА ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ ПОЗВОЛЯЕТ ПОКУПАТЕЛЯМ ЛУЧШЕ ПРЕДСТАВИТЬ ЖИЗНЬ В НОВОМ ДОМЕ, ПРИМЕРИТЬ ЕЕ НА СЕБЯ И СВОЮ СЕМЬЮ. НАЛИЧИЕ ЭЛЕМЕНТОВ ЕЖЕДНЕВНОГО КОМФОРТА, ПОНЯТНЫХ И НЕОБХОДИМЫХ ИМЕННО ИМ, СТАНОВИТСЯ АРГУМЕНТОМ ПРИ ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЯ О ПОКУПКЕ.

КИРИЛЛ ОРЛОВ

В домах массовой застройки эконом-класса примерная доля мест общего пользования (МОП) с учетом лестниц и лифтов сегодня составляет около 20%, в домах бизнес- и комфорт-класса она достигает 20–25%. В более дорогих домах площадь холлов может быть увеличена.

Екатерина Тейдер, руководитель направления девелопмента Bescar Asset Management, обращает внимание на то, что в Испании и Франции общих пространств в доме не так уж и много, особенно в центре, где застройка плотно сформировалась. «Вопрос в том, как они сделаны. Если у нас происходит стандартная окраска стен и закладывается незамысловатый интерьер, то на Западе входные группы — действительно важный элемент формирования комплексного восприятия дома. Тенденции разные в разных локациях. У нас массовое многоэтажное жилье — это эконом-формат, а в Австралии, США и азиатских странах небоскребы — это жилье высокого уровня, поэтому в общественные пространства там добавлен другой функционал: лаундж-зоны, переговорные комнаты, фитнес-зоны, зеленые зоны. Для современного потребителя это очень привлекательно: все необходимое для активной и комфортной жизни под рукой без необходимости долгой дороги до той или иной точки города», — говорит госпожа Тейдер.

НЕОБЯЗАТЕЛЬНАЯ ФОРМУЛА Руководитель УК «Мультимекс» Андрей Пригульный отмечает: «Есть минимальные требования по ГОСТу и пожарной безопасности, минимальная ширина коридоров, проходов. Но в целом то, какую долю должны занимать места общего пользования в площади дома, никак не регламентируется. В типовых домах, построенных из блоков, процент МОП будет примерно одинаковым, а вот если дом построен по индивидуальному архитектурному проекту, здесь функционал и площадь МОП может сильно отличаться от стандартов. Тем более если это элитный объект, где у жителей могут быть общая терраса, бильярдная, бассейн». Господин Пригульный говорит, что наиболее оригинально к оформлению МОП подходят застройщики элитной недвижимости: в отделке могут использоваться натуральный камень, стекло, дерево, слюда, редкие породы мрамора. «Некоторые компании, которое строят в масс-маркете, пытаются выделить свои объекты и украсить дворы домов необычными скульптурами, как правило, переключаясь с названиями комплекса, но это редкое явление», — замечает эксперт.

Екатерина Немченко, директор департамента элитной жилой недвижимости

Knight Frank St. Petersburg, говорит, что коэффициент соотношения продаваемой площади и общей площади проекта, который является показателем объема площадей, выделенных под МОП, варьируется в зависимости от класса и статуса объекта. «В жилых проектах класса масс-маркет этот коэффициент стремится к 0,8, в проектах бизнес-класса — 0,7, в элитных — 0,6», — приводит она формулу. Госпожа Немченко обращает внимание на то, что в последнее время в новых элитных жилых проектах прослеживается тенденция подражания дорогим отелям, акцент на большие, хорошо освещенные натуральным светом пространства, в отделке которых применены натуральные материалы: гранит, мрамор, оникс.

Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», считает, что за последние годы произошла эволюция взглядов на то, как должны выглядеть МОП в современных жилых комплексах. По ее словам, раньше, даже в проектах ведущих застройщиков, была система узких коридоров, над головой нависали какие-то коммуникации, а проход к лифту представлял собой целый лабиринт. «Сегодня подобных вещей не встретишь, рынок за несколько лет буквально развернулся в оформлении МОП. Если раньше дольщики редко задавались вопросом, как будут оформлены места общего пользования, то теперь стали придавать этому существенное значение. Естественно, застройщики уделяют гораздо больше внимания тому, как будут выглядеть входные группы, лифтовые холлы, этажные площадки», — говорит госпожа Денисова.

В местах общего пользования застройщики стараются отразить общую стилистику и цветовую гамму, которые доминируют в оформлении фасадов проекта, и здание обретает логичный и законченный общий вид. «В оформлении МОП стало немодно использовать антивандальный стиль, который господствовал раньше, когда делалась входная металлическая дверь с небольшим окошком по виду бойницы, в которое вставлялось армированное стекло. Сейчас места общего пользования выглядят как максимально открытый остекленный портал с широкой входной дверью, просторным местом для лобби, где функционал круглосуточного дежурства (консьерж) не выведен на первый план. Все это обрело цивилизованные формы. Как правило, предусматривается дизайнерская отделка, авторское оформление каждого подъезда, задействовано естественное освещение», — отмечает госпожа Денисова.

ФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ ВО ГЛАВЕ

«Главная тенденция при оформлении МОП — функциональность. При этом чем выше класс жилья, тем больше внимания уделяется оформлению этого пространства. Мы для нашего проекта разработали уникальный дизайн-проект в стиле лофт. Места общего пользования — „вешалка“, по которой у будущих жильцов создается нужное впечатление, которое потом переносится на весь дом. Поэтому для оформления МОП мы используем только современные и качественные материалы», — говорит Екатерина Запорожченко, коммерческий директор Docklands Development.

Денис Казберов, руководитель проекта клубного дома Art View House, считает, что обязательными элементами наполнения входных групп в сегменте элитного жилья являются дизайнерская отделка, двери, мебель и светильники, стойка портье, подготовленное рабочее место для охраны, гостевая зона, туалетная комната, системы кондиционирования, видеонаблюдения и пожарной сигнализации. Также для удобства жителей в настоящих премиальных объектах всегда есть машинка для чистки обуви и стойки для зонтов. Холлы в таких домах, как правило, просторные. К примеру, площадь холла в клубном доме Art View House составляет 125 кв. м. Кроме того, пространство организовано таким образом, что владелец элитной квартиры не пересекается с обслуживающим персоналом дома, добавляет господин Казберов.

При отделке входных групп, лестниц и этажей в элитных проектах девелоперы стараются использовать натуральные материалы: мрамор, гранит и ценные породы древесины, а также обои и краски премиальных брендов. Господин Казберов подсчитал, что стоимость дизайнерской отделки холлов составляет до 120 тыс. рублей за квадратный метр. Эксплуатационные расходы зависят от каждого конкретного объекта и складываются из затрат на консьерж-службу, службу безопасности и содержание общей инфраструктуры дома. В среднем эксплуатационные расходы составляют от 100 рублей в месяц на один квадратный метр квартиры, говорит господин Казберов.

Разработкой дизайн-проектов холлов в сегменте премиум занимаются дизайнерские студии, нередко зарубежные. «Создание входных групп и холлов начинается с архитектора, который предлагает планировочное решение, затем подключаются технолог (занимается организацией пространства), специалист по безопасности (организует расположение рабочих мест охранников, камер видеонаблюдения, контроль доступа), и только после этого за работу принимаются дизайнеры. → 16

ТЕНДЕНЦИИ