

НЕ ПРОСТО ДОМ **СОЗДАНИЕ ПРОЕКТА ВНУТРИДВОРОВОГО ПРОСТРАНСТВА НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ ЯВЛЯЕТСЯ НЕОТЪЕМЛЕМЫМ АТРИБУТОМ КОМФОРТНОГО ЖИЛЬЯ. ПРИЧИНОЙ ТОМУ ОБОСТРИВШАЯСЯ КОНКУРЕНЦИЯ ЗА ПОКУПАТЕЛЯ, КОТОРЫЙ ВЫБИРАЕТ НЕ ПРОСТО КВАРТИРУ, А СОВОКУПНОСТЬ ЖИЛОГО ПРОСТРАНСТВА ДЛЯ СЕБЯ И СВОЕЙ СЕМЬИ.** ЮЛИЯ МАРТЫНЕНКО

Эксперты уже не первый год говорят, что выводить на рынок «просто дома» нельзя. Новые проекты сейчас обязательно сдаются с благоустройством, но компании подходят к организации внутридворового пространства по-разному. Одни застройщики выполняют формальные требования и устанавливают стандартное оборудование, а другие делают двор по-настоящему оригинальным, и вторых становится все больше. Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corporation, отмечает, что в последние годы увеличивается количество закрытых дворов с достаточно богатым и разнообразным набором зеленых насаждений, малыми архитектурными формами, игровыми и спортивными площадками от ведущих производителей. Появляется все больше широких тротуаров, наружного и декоративного освещения. Другая тенденция организации прилегающей территории в новых жилых комплексах — попытки решить проблемы с парковками. «Мировой опыт показывает, что это требует комплексного подхода, не только организации подземного или многоуровневого паркинга и открытых автостоянок поблизости. В некоторых странах, приобретая автомобиль, человек должен подтвердить, что ему есть куда машину ставить. А в лондонских районах, которые расположены вблизи от остановок общественного транспорта, парковок почти нет совсем — считается, что в таких случаях людям не нужна собственная машина. Наконец, все более популярным становится каршеринг, и некоторые застройщики уже предусматривают размещение в своих подземных паркингах места для каршеринговых машин», — рассказывает госпожа Валуева.

НЕСКОЛЬКО ТЕНДЕНЦИЙ «Сегодня на рынке есть несколько общих тенденций. В тренде сегодня закрытые от машин дворы, оригинальные дизайнерские идеи при оформлении внутридомовых территорий, создание арт-объектов. И мы очень рады, что в свое время мы были инициаторами некоторых из них. Например, у нас расположена «ленивая река», много мест для детской активности. Именно в наш двор приходят отдыхать жители соседних домов, других застройщиков. Сейчас при любой застройке главным становится создание благоприятной и комфортной среды для жизни, поэтому благоустройство мы прорабатываем до мелочей, уделяя этому времени не меньше, что самому дому», — рассказывает Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена».

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», говорит, что в организации пространств присутствует разделение на зоны по возрастам и назначениям (детские, спортивные площадки, места отдыха, зоны для барбекю, места для тренировок и выгула собак). «Примерами

удорожающих элементов внутридворового пространства являются, например, вертикальное озеленение на брендмауэрах, выделенные зоны под сады, дендрарии», — рассказывает эксперт. Она приводит в пример ЖК «ArtLine в Приморском», там будет организовано общественное арт-пространство: «Здесь расположатся веревочный парк для малышей и игровая площадка для детей старшего возраста. Предусмотрена большая воркаут-зона с тренажерами и теннисными столами, поле для игры в футбол и волейбол с защитной сеткой. Арт-зона — пространство инсталляций и современного искусства. Ее украсят черешни высотой в человеческий рост и стилизованные буквы ArtLine. Выделена зона уединенного отдыха с деревянными дизайнерскими скамейками и территория для прогулок с пешеходными дорожками-мостоками и декоративным озеленением».

Марина Агеева, директор по маркетингу ГК «Красная стрела», считает, что важный вопрос благоустройства ЖК — вывоз мусора. «Кроме функциональной стороны вопроса, есть и эстетическая. Например, мусор устанавливается заглубленные мусорные контейнеры на подземной подъемной гидравлической платформе. Отходы выбрасывают в аккуратные урны, которые можно открыть, нажав ногой на педаль. Оттуда мусор попадает сразу в подземный контейнер, где и хранится в ожидании мусоровоза — не пахнет, не разлетается от ветра. Контейнеры могут быть любыми, в том числе и для раздельного сбора мусора», — рассуждает эксперт. Непросто сейчас обстоят дела с выгулом собак. Как правило, застройщики ограничиваются диспенсером с пакетами, которые жильцы могут брать перед прогулкой. «Однако зоны для выгула собак предусматриваются редко, подразумевается, что владельцы собак будут выгуливать своих питомцев за территорией ЖК. Отмечу, что в городе этот нюанс действительно сложно учесть, все зависит от территории дома и того, что она позволяет организовать», — обращает внимание госпожа Агеева.

ЦЕНА ВОПРОСА Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «Бест-Новострой», считает, что одна из наиболее передовых тенденций — обустройство детских площадок за пределами внутренней дворовой территории. «Не секрет, что для большинства жилых комплексов считается вполне нормальным располагать во внутреннем дворе игровые и спортивные сооружения для детей всех возрастов. Однако немногие соблюдают нормативное расстояние от жилого дома до детской площадки или крупного игрового комплекса — по СНиП (2.07.01-89) это не менее 40 м в первом случае и не менее 100 м — во втором. Во множестве ЖК весь двор в ширину не более 40–50 м, и на этом пятачке стараются разместить всевозможные игровые и спортивные

снаряды, а в результате жители квартир с окнами во двор страдают от шума, особенно летом», — разъясняет госпожа Доброхотова. По ее словам, постепенно этот вопрос начинают решать в лучшую сторону. «Хорошие примеры есть у проектов ГК „Пик“, которая реализует в ряде своих жилых комплексов концепцию PlayHub, в рамках которой строятся настоящие игровые городки, занимающие довольно большие пространства, расположенные за пределами двора. Инвестиции в создание современной игровой площадки в „Бунинских лугах“ составили около 140 млн рублей, согласно данным из открытых источников», — приводит пример госпожа Доброхотова. Она согласна с мнением о том, что дворы следует разделять на возрастные зоны — например, песочница для малышей, горки, домики и снаряды для младших школьников, зона воркаута для подростков и их родителей, теннисные столы для всех желающих. «Где-то могут и футбольное поле создать, и обустроить набережную. В среднем расходы на обустройство типовой игровой площадки — это 40–50 млн рублей. Дальше все зависит от желания и возможностей девелопера», — заключает эксперт.

Сергей Самойленко, директор по девелопменту ГК «PKC Девелопмент», считает, что сегодня при наличии бюджета от 30 млн рублей на 1 га территории можно создавать современные, стильные решения. «Рассуждая о стоимости „продуманного“ пространства, скажу, что это не вопрос бюджета. Безусловно, имея менее 15 млн рублей на гектар, вы ничего кроме проездов, газона и карусели посередине не поставите, но и имея 60 млн на гектар, можно с таким же успехом ничего хорошего не создать, например, убив бюджет на гранитную плитку, скамейки, вазоны и пару „немецких“ пятиметровых дубов», — ироничен эксперт.

Анжелика Альшаева, генеральный директор агентства недвижимости ГК «KBC», также считает, что универсальной формулы, по которой рассчитывается стоимость благоустройства, нет. «Затраты зависят от того, какая инфраструктура уже есть рядом с новостройкой, от территории комплекса — чем она просторнее, тем больших инвестиций требует. В объектах масс-маркета затраты на благоустройство у нас составляют не менее 3 тыс. рублей с квадратного метра продаваемой площади квартир и коммерческих помещений, в бизнес-классе выше, могут доходить до 7 тыс. рублей за квадратный метр», — рассказала госпожа Альшаева.

Оксана Кравцова, генеральный директор ГК «Еврострой», говорит, что в случае если речь не идет о создании каких-либо уникальных авторских композиций, представляющих художественную ценность, то, как правило, стоимость благоустройства не превышает 2% от затрат на строительство.

Валерий Емельянов, аналитик ИК «Фридом Финанс», отмечает, что средняя стоимость создания оригинального пространства может составлять от 5 до 15% цены самого ЖК. «Это, с одной стороны, удорожает квартиры на сопоставимую плату, с другой — выделяет ЖК из общей массы проектов и помогает ускорять продажи», — замечает эксперт.

Шахбан Курбанов, главный инженер проектов компании «Метрополис», говорит, что все чаще во внутридворовых пространствах жилых комплексов появляются новые решения. Застройщики повышают уникальность своих проектов, используя нетипичные идеи. Например, организуют на внутридворовой территории открытые летние кинотеатры, где в дневное время транслируют детский контент для мам с малышами, а по вечерам показывают знаковые спортивные события для всех желающих. «Разнообразием коммерческих зон (парикмахерские, кофейни, магазины) уже непросто удивить сегодняшнего потребителя, а вот, например, качественные детские площадки, городки и игровые зоны могут стать весомым аргументом для молодых семей при выборе квартиры в том или ином ЖК», — рассуждает эксперт. Он говорит, что девелоперы стараются создать максимально комфортную и привлекательную среду для своих потенциальных клиентов. Например, ввиду популяризации велотранспорта в жилых комплексах все чаще появляются крытые велопарковки. Кроме того, девелоперы организуют разноуровневые подсветки фасадов и внутридворовых пространств, а также устанавливают такие элементы декора, как фонтаны. «Архитектурные акценты поддерживаются ландшафтным дизайном и вертикальным озеленением. Все это, естественно, влечет за собой связь с проектными решениями — подвод электричества для подсветок и кинотеатров, водоснабжение и водоотведение для систем полива или фонтанов, системы подогрева покрытия для детских площадок. С точки зрения проектных работ, как правило, это не самые стандартные решения, которые только нарабатываются в России и не имеют широкой практики применения», — замечает господин Курбанов.

Эксперты признают, что за рубежом имеются интересные решения, которые со временем могут быть применены и на российской почве. Госпожа Валуева рассказывает: «Один из самых оригинальных способов организации пространств я встречала в Сингапуре. Там популярен подход, когда всю необходимую инфраструктуру размещают на отдельных этажах жилых комплексов: к примеру, бассейн на шестнадцатом этаже, спортивная площадка — на седьмом, чилаут-зона — на двадцать пятом. Это связано с тем, что при очень ограниченном количестве зем-